

FSDV

BMG | B'COWORKER | CIR PREFA

1719

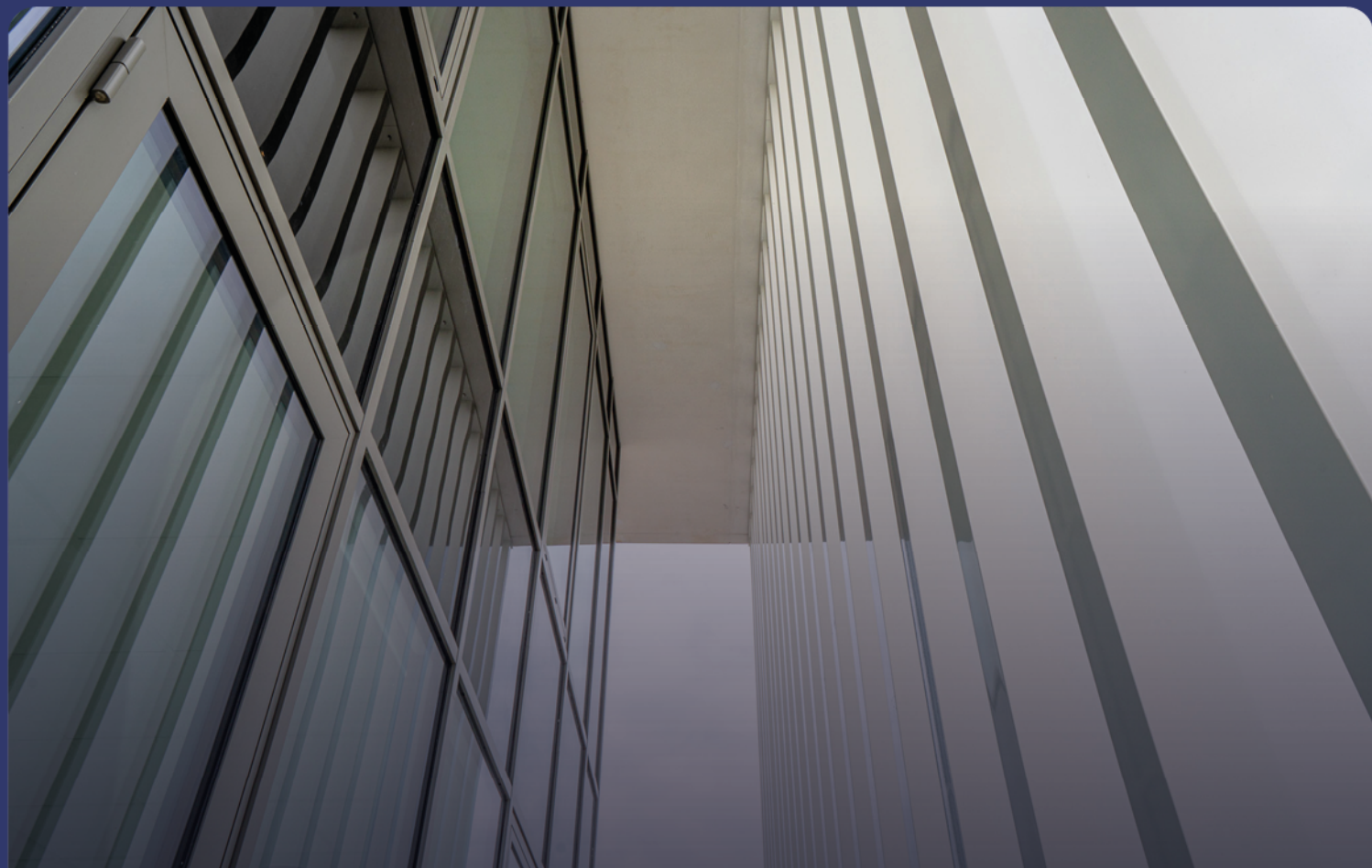
RAPPORT **FINANCIER** SEMESTRIEL **2026**

AU 30 JUIN 2026

SOMMAIRE

1	RAPPORT DE GESTION	6
1.1	Présentation du Groupe FSDV	6
1.2	Faits marquants intervenus au cours de la période courant du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2026 au niveau du groupe FSDV	6
1.2.1	L'Activité FSDV	6
1.2.2	L'Activité foncière	7
1.2.3	L'Activité coworking	9
1.2.4	L'Activité construction	9
1.3	Présentation des comptes semestriels résumés	10
1.4	Indicateurs clés de performance	11
1.5	Renseignements relatifs au capital et autres informations	12
1.5.1	Franchissement de seuil	12
1.5.2	Principaux mouvements sur le capital au cours du semestre	12
1.5.3	Valeurs mobilières donnant accès au capital	13
1.5.4	Contrat de liquidité, autocontrôle	13
1.5.5	Distribution et gouvernance	14
1.6	Principaux risques et incertitudes pour le second semestre	14
1.7	Principales transactions entre parties liées	14
1.7.1	Prestations entre parties liées	14
1.7.2	Rémunération des organes de direction et d'administration	14
1.8	Évènements post-clôture	15
1.9	Perspectives pour le second semestre 2026	15
2	ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS EN NORMES IFRS	18
2.1	Comptes consolidés	18
2.1.1	État de la situation financière consolidée : Actif	18
2.1.2	État de la situation financière consolidée : Passif	20
2.1.3	État du résultat net consolidé	21
2.1.4	Tableau des flux de trésorerie consolidés	23
2.1.5	Tableau de variation des capitaux propres consolidés	24
2.2	Annexes aux comptes consolidés	25
2.2.1	Faits marquants	25
2.2.2	Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés	25

2.2.3	Recours à des estimations.....	27
2.2.4	Périmètre de consolidation.....	28
2.2.5	Informations sur les secteurs opérationnels – IFRS 8	29
2.2.6	Goodwill.....	30
2.2.7	Évolution des immobilisations incorporelles au 30 juin 2026.....	31
2.2.8	Les immeubles de placement	31
2.2.9	Les immeubles exploités en propre	33
2.2.10	Les autres immobilisations corporelles.....	34
2.2.11	Droits d'utilisation	34
2.2.12	Actifs destinés à la vente	35
2.2.13	Actifs financiers	36
2.2.14	Autres actifs et passifs courants.....	38
2.2.15	Trésorerie et équivalent de trésorerie.....	38
2.2.16	Capitaux propres	39
2.2.17	État des dettes	39
2.2.18	Provisions pour risques et charges.....	41
2.2.19	Autres dettes court terme	42
2.2.20	Chiffre d'affaires	42
2.2.21	Les Charges d'exploitation.....	43
2.2.22	Coût de l'endettement financier net.....	43
2.2.23	Impôts sur les résultats.....	44
2.2.24	Résultat par action	44
2.2.25	Évènements postérieurs à la clôture.....	45
2.2.26	Engagements hors bilan.....	45
3	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION	
	FINANCIERE SEMESTRIELLE	48
4	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	52



1 RAPPORT DE GESTION

1.1	Présentation du Groupe FSDV	6
1.2	Faits marquants intervenus au cours de la période courant du 1 ^{er} janvier au 30 juin 2026 au niveau du Groupe FSDV	6
1.3	Présentation des comptes semestriels résumés	10
1.4	Indicateurs clés de performance	11
1.5	Renseignements relatifs au capital et autres informations	12
1.6	Principaux risques et incertitudes pour le second semestre	14
1.7	Principales transactions entre parties liées	14
1.8	Évènements post-clôture	15
1.9	Perspectives pour le second semestre 2026	15

Le Conseil d'Administration, lors de sa réunion en date du 25 septembre 2026, a arrêté les comptes au 30 juin 2026 et établi le présent rapport prévu par l'article L232-7 al.3 du Code de Commerce ainsi que par l'article L451-1-2 III du Code Monétaire et Financier qui sera signé à la date de remise du rapport des commissaires aux comptes.

1 RAPPORT DE GESTION

1.1 Présentation du Groupe FSDV

La société FSDV (la « Société ») est une société cotée sur le marché d'EURONEXT PARIS, sous le numéro ISIN FR 0000031973 (FSDV).

FSDV est un industriel de l'immobilier, le groupe déploie un modèle intégré unique et innovant au service des entreprises, des utilisateurs et des territoires.

Partenaire de long terme, notre savoir-faire industriel global et notre capacité d'anticipation nous permettent de nous positionner en tant qu'acteur référent sur les marchés en région. Le groupe agit au plus près des besoins des usagers et des dynamiques locales.

FSDV inscrit son action dans la continuité d'un héritage industriel de plus de 300 ans, fondé sur l'innovation, la rigueur et l'excellence du savoir-faire français, avec une ambition claire : accompagner les transitions environnementales, économiques et sociétales.

À la croisée de la performance environnementale et de l'évolution des usages du bâtiment, FSDV intervient sur l'ensemble de la chaîne de valeur immobilière : depuis l'acquisition du foncier jusqu'à la gestion locative long terme, la location d'espaces de travail, en passant par la conception, la construction et l'animation des lieux.

Son modèle repose sur trois métiers complémentaires :

- **BMG Foncière**, qui gère un patrimoine d'environ 800 000 m² répartis sur 157 sites et développe des projets neufs ou requalifiés ;
- La construction hors site, portée par **CIR PREFA**, filiale experte en préfabrication béton depuis 70 ans ;
- Le coworking et les bureaux opérés, avec la marque **B'COWORKER**, présente dans 25 sites en France, proposant des solutions flexibles et clés en main.

Présent dans la plupart des régions métropolitaines, le groupe s'appuie sur un important maillage territorial, avec des implantations entre autres à Bordeaux (Le Spi, Le Bridge), Sophia-Antipolis (Arcole), Lille (Imaginarium), Marseille (Parc de la Renardière), Strasbourg (Le Twins), ou encore Angers (Le Trigone).

1.2 Faits marquants intervenus au cours de la période courant du 1^{er} janvier au 30 juin 2026 au niveau du groupe FSDV

1.2.1 L'Activité FSDV

Au titre du premier semestre 2026, la société anonyme (SA) FSDV a eu une activité de prestataire de services au profit des filiales du groupe FSDV.

Au 30 juin 2026, les capitaux propres de la SA FSDV s'élevaient à 236,7 M€ par rapport à 252,3 M€ au 31 décembre 2025. Une prime d'apport de 4 M€ a été distribuée en date du 4 juin 2026, conformément aux décisions de l'assemblée générale qui s'est tenue le même jour.

Afin de réorganiser les 3 métiers du groupe FSDV, la SAS Opupelus a cédé les 301 000 actions qu'elle détenait dans la SAS B'Coworker à la Société.

Un transfert de 35 contrats de travail a été effectué de la SAS Opupelus vers la SA FSDV suite à la réorganisation des 3 métiers du groupe FSDV.

1.2.2 L'Activité foncière

Le patrimoine de la Foncière est constitué au 30 juin 2026 de 157 actifs répartis sur l'ensemble du territoire national.

- 149 actifs en immeubles de placement pour 863 M€ de valorisation ;
- 8 actifs en immeubles destinés à la vente pour 9 M€ de valorisation.

1.2.2.1 Investissements / acquisitions

En date du 26 mars 2026, la société BMG Activité II a acquis un actif à usage de bureaux et d'activités d'environ 2 466 m², situé 5 rue des Cigognes à Entzheim (Bas-Rhin), pour un montant de 1,8 M€ net vendeur.

1.2.2.2 Cessions d'actifs

Poursuivant l'optimisation de son parc immobilier, le groupe FSDV a cédé onze actifs au cours du premier semestre 2026, pour un montant global de 17,3 M€ dont le détail figure ci-après :

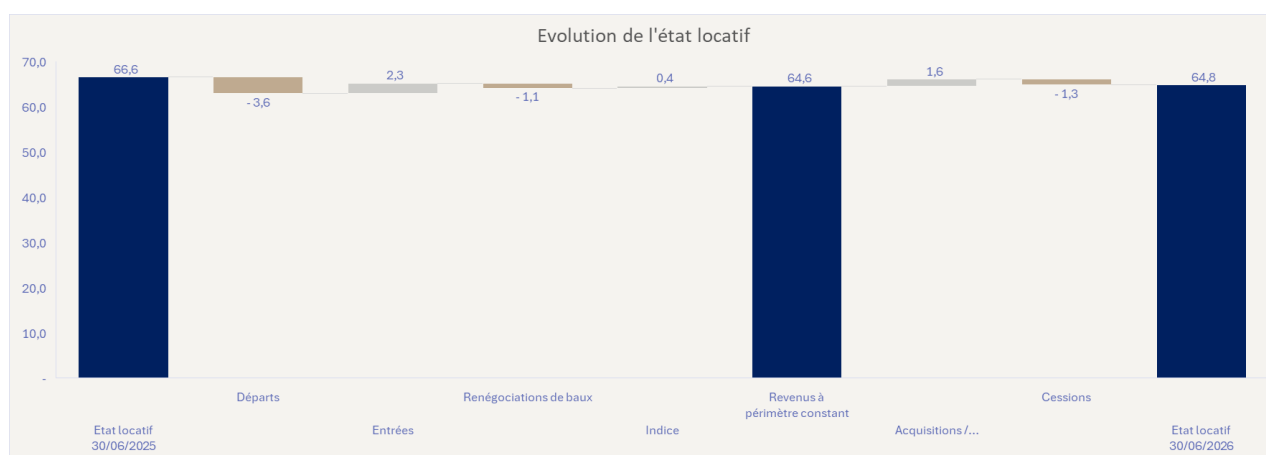
CESSIONS 2026				
Sociétés	Bien	Prix de cession (en k€)	Type	m²
BMG Activité II	Le Chambon	1 100	Terrain	15 070
Arena	Bussy Europe	4 650	Loc. activité	5 068
BMG Activité	St Pierre en Faucigny	3 800	Loc. activité	11 203
BMG Bureaux	Lille LT2	340	Bureaux	377
BMG Bureaux	Julian Téléport	240	Terrain	4 003
BMG Bureaux	Roubaix	485	Bureaux	2 216
BMG Bureaux	Salon de Provence	1 989	Bureaux	1 372
BMG Bureaux	Julian T5	2 820	Bureaux	1 964
BMG Bureaux	Hérouville	1 115	Bureaux	1 950
Total cessions immeubles de placement		16 539		43 223
BMG Activité	2 lots Les Pennes	785	Loc. activité	401
Total cessions immeubles en stock		785		401
Total cessions		17 325		43 624

1.2.2.3 Activité locative

Au 30 juin 2026, l'activité locative du groupe FSDV fait ressortir un chiffre d'affaires locatif net de 29,4 M€, en légère baisse de 0,8 % par rapport à juin 2025 (29,7 M€).

Les principaux événements sur les loyers au 30 juin 2026 sont détaillés de la manière suivante :

- Nouveaux baux signés (+2,3 M€)
- Départs de locataires (-3,6 M€)
- Renégociation de baux (-1,1 M€)
- Perte de loyers sur vente d'immeubles (-1,3 M€)
- Gain de loyers sur acquisition, construction d'immeubles (+1,6 M€)



1.2.2.4 Financements

Au cours du premier semestre 2026 le groupe FSDV a procédé à la signature des financements suivants au cours du premier semestre 2026 :

- La société BMG Bureaux a signé un emprunt d'un montant de 7,5 M€ destiné à financer la construction d'un actif à usage de bureaux d'une superficie d'environ 4 200 m², dénommé « Pégase » à Laxou (Meurthe-et-Moselle).
- La société O Sophia a refinancé la dette afférente à l'actif « Imaginarium », situé à Wasquehal (Nord) pour un montant de 36 M€.
- La société BMG Activité II, a signé un crédit-bail immobilier d'un montant de 1,6 M€ pour l'acquisition à Entzheim.
- La société Opupelus a souscrit un emprunt à hauteur de 1,14 M€ pour le financement de travaux d'aménagement pour le compte de sa filiale B'Coworker.
- La SCI Château du Bois Montboucher a contracté un emprunt de 0,3 M€ destiné à financer des travaux.

Au 30 juin 2026, la dette à taux variable représente 45 % de la dette totale, un niveau stable par rapport au 31 décembre 2025. La dette à taux fixe et la dette à taux variable couverte représentent ensemble 82 % de l'endettement du groupe FSDV, contre 74 % au 31 décembre 2025.

Une variation annuelle de l'Euribor 3 mois de +0,5 % ou -0,5 % par rapport à son niveau au 30 juin 2026 aurait un impact de 770 k€ annuel sur le coût de l'endettement du groupe FSDV.

Au 30 juin 2026, le coût moyen de la dette s'élève à 4,29 %.

1.2.3 L'Activité coworking

L'activité de coworking génère un chiffre d'affaires de 4,16 M€ dont 782k€ sont réalisés en intra-groupe.

B'Coworker poursuit activement son développement au 1er semestre 2026 avec l'ouverture de 2 nouveaux centres :

- 193 m² déployé au mois de mai au sud-ouest de Bordeaux à Canéjan,
- 350 m² déployé au sud de la métropole lilloise.

1.2.4 L'Activité construction

L'activité de construction génère un chiffre d'affaires de 5,22 M€ dont 1,03 M€ en intra-groupe.

L'entreprise poursuit sa restructuration et a considérablement augmenté son carnet de commandes.

L'entreprise a livré les immeubles suivants au cours du premier semestre 2026 :

- « Cantepark » à Albi (contrat de fourniture de préfa)
- « Le Mona » à Pessac (construction de 3 500m² de bureau)
- « Maison Groupama » à Albi (construction de 700 m² de bureau)

La construction du parking à étages de Naval Group à Cherbourg se poursuit, avec une réception prévue au second semestre.

1.3 Présentation des comptes semestriels résumés

Compte de résultat simplifié	Exercice N	Exercice N-1	Ecart N/N-1	
	30/06/2026	30/06/2025	K €	%
Revenus nets des immeubles	29 434	29 664	-231	-1 %
Marge nette sur activité de promotion immobilière	786	-	786	NS
Revenus Foncière	30 220	29 664	556	2%
Vente de services de coworking	3 424	2 890	534	18%
Revenus Coworking	3 424	2 890	534	18%
Construction d'immeubles préfabriqués	4 188	2 987	1 200	40%
Revenus Construction d'immeubles préfabriqués	4 188	2 987	1 200	40%
Revenus nets consolidées	37 832	35 542	2 290	6%
EBITDA avant cessions & réévaluations	22 326	25 182	-2 857	-11 %
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	-1 0165	-2 435	-7 731	-31 8%
Résultat sur cessions d'actifs	41 4	1 53	261	1 70%
EBITDA après cessions & réévaluations	12 574	22 901	-10 327	-45%
Résultat Opérationnel	12 358	18 184	-5 826	-32%
Coût de l'endettement financier net	-11 424	-10 984	-440	-4%
Autres produits et charges financiers	277	1 964	-1 687	-86%
Impôt sur les résultats	-9	2 834	-2 843	-1 00%
Résultat net de l'ensemble consolidé	1 202	11 998	-10 796	-90%
Part des minoritaires dans le résultat	274	1 914	-1 640	-86%
Resultat net part du groupe	929	10 084	-9 156	-91 %

Au titre du semestre clos le 30 juin 2026, les revenus nets consolidés du groupe FSDV s'établissent à 37 832 K€, en progression de 6,4 % par rapport au premier semestre 2025 (35 542 K€). Cette croissance est portée par les activités de diversification : les revenus Coworking progressent de 18,5 % (3 424 K€ contre 2 890 K€) et les revenus de Construction d'immeubles préfabriqués de 40,2 % (4 188 K€ contre 2 987 K€). Les revenus Foncière demeurent quasi stables à 30 220 K€ (+1,9 %).

Il en résulte un EBITDA après cessions et réévaluations de 12 574 K€, en baisse de 45 %, et un résultat opérationnel de 12 358 K€, en baisse de 32 % par rapport au premier semestre 2025 (18 184 K€).

Le coût de l'endettement financier net s'alourdit légèrement, de -10 984 k€ à -11 424k€, soit -440 k€. Les autres produits et charges financiers reculent à 277 k€ (contre 1 964 k€ au premier semestre 2025).

L'impôt sur les résultats passe de + 2 834 k€ à -9 k€, une variation de 2 843 k€. Le résultat net de l'ensemble consolidé ressort à 1 202 K€, en baisse de 10 796 K€ (-90 %) par rapport au premier semestre 2025 (11 998 K€). Après affectation de la part des intérêts minoritaires (274 K€, contre 1 914 K€), le résultat net part du groupe s'établit à 929 K€, en retrait de 9 156 K€ (-91 %) par rapport au premier semestre 2025 (10 084 K€). La variation la plus significative du résultat

provient du solde net des ajustements de valeur des immeubles, qui s'établit à -10 165 K€ contre -2 435 K€ au premier semestre 2025, soit une charge additionnelle de 7 731 K€.

1.4 Indicateurs clés de performance

Évolution sur 6 et 12 mois :

Groupe FSDV Indicateurs de performance	30/06/2026	31 /1 2/2025	31 /1 2/2024
Ratio LTV	48%	50%	46%
Taux d'occupation (financier)	94%	96%	96%
Taux de rendement effectif	7,4%	7,6%	7,3%
Actif net réévalué en k€	355 558	358 019	332 126

Le ratio LTV s'établit à 48% au 30 juin 2026, en amélioration de 2 points par rapport au 31 décembre 2025 (50%). Cette réduction est cohérente avec la réduction de la dette bancaire.

Le taux de rendement effectif ressort à 7,4 % au 30 juin 2026, en retrait de 0,2 point par rapport au 31 décembre 2025 (7,6 %) mais en progression de 0,1 point par rapport au 31 décembre 2024 (7,3 %), traduisant une relative stabilité du rendement locatif du patrimoine sur les deux derniers exercices.

Le taux d'occupation financier ressort à 94 % au 30 juin 2026, contre 96 % au 31 décembre 2025 et au 31 décembre 2024. Cette baisse s'explique principalement par des départs de locataires non encore compensés par de nouvelles commercialisations.

L'actif net réévalué (ANR) s'établit à 355 558 K€ au 30 juin 2026, en léger repli de 2 460 K€ (-1 %) par rapport au 31 décembre 2025 (358 019 K€). L'actif net par action s'élève à 24,63 €.

Définition et justification de l'utilisation :

Indicateurs alternatifs de performance	Définition	Justification de l'utilisation
Taux d'occupation (financier)	Rapport entre le montant des loyers facturés et le montant des loyers facturables si le patrimoine était intégralement loué	Mesure la performance locative d'un portefeuille immobilier
Taux de rendement effectif	Rapport entre les revenus nets de l'état locatif et sa juste valeur	Exprime la rentabilité réelle d'un investissement immobilier
Ratio LTV	Rapport entre le montant de la dette financière nette et la juste valeur du patrimoine	Mesure le niveau d'endettement par rapport à la valeur totale des actifs immobiliers.
ANR	L'actif net réévalué est calculé à partir des capitaux propres du Groupe issus des états financiers qui intègrent la juste valeur bloc hors droits de l'ensemble du patrimoine	Indique la valeur nette d'une entreprise

Méthode de calcul et réconciliation :

LTV	(K€)
Emprunts et CBI	440 340
Trésorerie	20 462
Divisé par :	
Valeur d'expertise des actifs au 30/06/2026	872 240
Ratio LTV au 30/06/2026	48%

Groupe FSDV Taux d'occupation	30/06/2026 en K€
Loyers facturés en k€	59 272
Loyers facturables en k€	63 349
Taux d'occupation (financier)	94%

Groupe FSDV Taux de rendement effectif	30/06/2026
Revenus nets état locatif en k€	64 812
Juste valeur en k€	872 240
Taux de rendement effectif	7,4 %

L'actif net réévalué correspond aux capitaux propres consolidés du groupe FSDV.

1.5 Renseignements relatifs au capital et autres informations

1.5.1 Franchissement de seuil

Au cours du premier semestre aucune déclaration de franchissement de seuil n'a été adressée à l'AMF.

1.5.2 Principaux mouvements sur le capital au cours du semestre

Les 2 principaux actionnaires messieurs Louis Ramé et Nicolas Ramé ont cédé 224 638 actions de FSDV représentant 1,56 % du capital par voie d'un reclassement en bloc hors marché.

Les actions, cédées à parité par messieurs Louis Ramé et Nicolas Ramé dans le cadre de cette Opération, ont notamment été acquises par Fideas Capital.

Actionnaires	30/06/2026					
	Nombre d'actions	% du capital	Nombre de droits de vote théoriques (1)	% des droits de vote théoriques	Nombre de droits de vote exerçables	% des droits de vote exerçables
Louis Ramé	7 030 51 5	48,70%	7 030 51 5	48,60%	7 030 51 5	48,71 %
Nicolas Ramé	7 030 51 5	48,70%	7 030 51 5	48,60%	7 030 51 5	48,71 %
Minerva	1 8 404	0,13%	36 808	0,25%	36 808	0,25%
Inga Fenal	4 035	0,03%	8 070	0,06%	8 070	0,06%
Sofina	28 559	0,20%	28 559	0,20%		0,00%
Auto-détention	8 873	0,06%	8 873	0,06%		0,00%
Public	31 5 01 7	2,18%	321 985	2,23%	328 954	2,28%
TOTAL	14 435 918	100%	14 465 325	100%	14 434 862	100%

(1) Nombre total de droit de vote calculé sur la base de l'ensemble des actions auxquelles sont attachés des droits de vote, y compris les actions privées de droit de vote.

1.5.3 Valeurs mobilières donnant accès au capital

Au 30 juin 2026, aucune valeur mobilière donnant accès au capital de FSDV n'est en circulation.

1.5.4 Contrat de liquidité, autocontrôle

Au titre du contrat de liquidité confié par FSDV à Portzamparc, les moyens suivants figuraient à la date du 30 juin 2026, savoir :

- 8 873 titres FSDV
- 184 729,40 €

Dans le cadre du fonctionnement de son contrat de liquidités, FSDV a effectué au cours des six derniers mois les opérations suivantes sur ses propres actions :

2026	Nombre de titres achetés	Prix Moyen pondéré titres achetés	Nombres de titres vendus	Prix Moyen pondéré titres vendus
Janvier	1 81	1 8,03	1 9	1 8,06
Février	374	1 7,67	56	1 7,70
Mars	293	1 7,94	26	1 7,93
Avril	262	1 7,95	1 49	1 8,51
Mai	77	1 8,49	1 88	1 8,53
Juin	1 58	1 8,49	1 35	1 8,61
TOTAL	1 345	1 7,98	573	1 8,42

1.5.5 Distribution et gouvernance

1.5.5.1 Distribution

L'assemblée générale des actionnaires réunie le 4 juin 2026 a décidé, sur proposition du conseil d'administration, de procéder à une distribution de primes d'un montant de 0,28 € brut par action, soit un montant total de 4 039 596,12 €, par prélèvement sur le poste « Prime d'apport ». Cette distribution, dont la date de détachement a été fixée au 5 juin 2026, a été mise en paiement le 9 juin 2026.

1.6 Principaux risques et incertitudes pour le second semestre

Au 30 juin 2026, le groupe FSDV estime que les principaux risques et incertitudes qui pourraient avoir un effet défavorable significatif sur son activité, sa situation financière ou ses résultats sont identiques à ceux décrits dans le Rapport Financier Annuel 2025 déposé auprès de l'AMF (Chapitre 2.12 page 29 et suivantes) auquel il est fait renvoi exprès.

1.7 Principales transactions entre parties liées

1.7.1 Prestations entre parties liées

Les transactions entre parties liées ont été réalisées selon des modalités équivalentes à celles qui prévalent dans le cas de transactions soumises à des conditions normales de concurrence.

La SA FSDV a comptabilisé la somme de 4,02 M€ de prestations de services auprès d'Opupelus et ses filiales sur la période.

Le 1er janvier 2026, le Groupe a cédé à Monsieur Louis Ramé, Président du Conseil d'administration et actionnaire de FSDV, l'intégralité des titres de la SAS 7 Bourdonnais, représentant 100 % de son capital et de ses droits de vote, pour un prix de 1 €. Les titres étaient détenus par la SCI Château du Bois Montbourcher, filiale indirecte du Groupe.

Concomitamment à cette cession, la SAS Opupelus, détenue à 90 % par FSDV, a cédé à Monsieur Louis Ramé, pour un prix de 1 €, la créance d'un montant nominal de 1,1 M€ qu'elle détenait sur la SAS 7 Bourdonnais.

Ces opérations, conclues avec une partie liée, ont entraîné la perte de contrôle de la SAS 7 Bourdonnais et sa sortie du périmètre de consolidation du Groupe à compter du 1er janvier 2026. L'incidence de ces opérations sur le résultat consolidé du semestre s'élève à 1,1 M€.

1.7.2 Rémunération des organes de direction et d'administration

Les principales relations entre le groupe FSDV et leurs dirigeants sont les suivantes :

- Rémunération annuelle d'un montant de 1,05 M€ aux titres des mandats sociaux facturé par la SAS Cambol

- Prêt reçu de Grainfollet (société contrôlée par Nicolas Ramé) : 2,5 M€, rémunéré au taux de 5 % par an
- Rémunération TILPS, le mandat social sur CIR PREFA a pris fin au 31 mars 2026. La rémunération pour le premier trimestre était de 30k€.

A l'exception de jetons de présence attribués aux membres du Conseil d'administration pour la somme de 10 000 € chacun, aucune autre rémunération n'a été versée aux administrateurs et aux dirigeants.

Les dirigeants sont indirectement rémunérés au niveau de la société SAS Cambol, cette dernière percevant des honoraires au titre des prestations de services réalisées pour le compte du groupe FSDV.

1.8 Évènements post-clôture

Depuis la clôture semestrielle :

- La filiale BMG Bureaux, a signé la vente d'un terrain à Tarbes.
- La filiale BMG Bureaux, a signé la vente d'un lot de l'immeuble à Croix.
- La filiale BMG Activité, a signé la vente de locaux d'activité à Ormes.
- La filiale BMG Activité, a signé la vente de deux lots aux Pennes Mirabeau.
- La filiale BMG Bureaux, a signé l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Poitiers.
- Monsieur Nicolas Ramé a apporté 793 975 actions de FSDV à la SAS Grainfollet.
- Depuis le 1^{er} septembre 2026, le titre FSDV est coté en continu sur Euronext.

1.9 Perspectives pour le second semestre 2026

Le second semestre 2026 s'inscrit dans un environnement macroéconomique demeurant instable. Le conflit en Iran, la pression inflationniste pesant sur les taux d'intérêt, ainsi que l'approche d'une échéance électorale, contribuent à une prudence accrue des chefs d'entreprise dans leurs décisions structurantes, au premier rang desquelles figurent les décisions immobilières. Ce contexte pèse mécaniquement sur l'activité de l'ensemble du secteur.

Dans ce cadre, **BMG Foncière** fait face à des départs sur son patrimoine, dans un marché de relocation atone, voire à l'arrêt sur certains segments. Le Groupe s'appuie sur ses atouts stratégiques — B'Coworker et le bureau opéré — pour accompagner la relocation du patrimoine et limiter l'impact de cette rotation locative. Les ventes utilisateurs, dont le rythme se maintient avec un bon niveau de transactions sur 2026, constituent un second relais permettant de compenser en partie la hausse de la vacance.

Par ailleurs, le Groupe a fait le choix d'un ajustement de 10 M€ de la valeur de son patrimoine immobilier. Cette décision traduit une approche réaliste et responsable face à la pression exercée sur les taux de capitalisation, dans un souci de cohérence avec le marché plutôt que dans une posture de déni sur les valeurs.

B'Coworker affiche des perspectives réjouissantes, avec une croissance de 18,5 % au premier semestre que le Groupe entend maintenir au second semestre, portée notamment par de nouvelles ouvertures et l'acquisition d'un site à Poitiers.

Le premier semestre de **CIR PREFA** a été marqué par un niveau d'activité affecté par la technicité et la complexité de certains chantiers en cours de réalisation. Cette situation revêt un caractère conjoncturel et devrait s'améliorer au second semestre : le carnet de commandes est aujourd'hui solide, ce qui laisse présager une amélioration du résultat au second semestre.

Enfin, plus globalement, le désendettement du Groupe, porté par l'amortissement naturel de sa dette, produit un effet mathématique bénéfique sur le compte de résultat, via la baisse conjointe des charges d'intérêt et de l'encours de dette. Cette dynamique devrait se poursuivre au second semestre, aucun refinancement n'étant à prévoir sur la dette existante : le Groupe s'autoéquilibre et poursuit son désendettement au fil du temps.



2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS EN NORMES IFRS

2.1 Comptes consolidés Erreur ! Signet non défini.

2.2 Annexes aux comptes consolidés Erreur ! Signet non défini.

2 ÉTATS FINANCIERS CONSOLIDÉS RÉSUMÉS EN NORMES IFRS

2.1 Comptes consolidés

2.1.1 État de la situation financière consolidée : Actif

ACTIF (en K€)		Notes	30/06/2026 Net	31 /1 2/2025 Net	Ecart N/N-1 K € %	
ACTIFS NON COURANTS	Immobilisations incorporelles					
	Logiciels	2.2.7	800	804	-4	-1 %
	Goodwill	2.2.6	645	645		
	Autres immo. incorporelles					
	Immeubles de placement	2.2.8	863 164	859 581	3 583	0%
	Droits d'utilisation des actifs loués	2.2.11	9 946	8 899	1 047	12%
	Immobilisations corporelles					
	Immeubles détenus en propre	2.2.9	11 950	12 262	-312	-3%
	Autres immobilisations corporelles	2.2.10	9 581	10 290	-709	-7%
	Immobilisations en cours	2.2.10	706	284	422	148%
	Actifs financiers					
	Autres participations	2.2.13	300	300		
	Autres titres immobilisés	2.2.13	1 905	1 942	-36	-2%
	Autres actifs financiers	2.2.13	10 895	10 525	370	4%
	Impôts différés actifs	2.2.13.3	3 689	7 297	-3 609	-49%
Total I			91 3 582	91 2 830	751	0%
ACTIFS COURANTS	Stocks					
	D'immeubles					
	De matières premières et produits finis	2.2.13.2	884	883	1	0%
	Créances					
	Clients et autres débiteurs	2.2.13.4	24 566	25 781	-1 215	-5%
	Actifs sur contrat	2.2.13.4	578	731	-1 53	-21 %
	Autres créances	2.2.14	11 053	6 326	4 728	75%
	Autres actifs courants	2.2.14	3 819	832	2 987	359%
	Trésorerie et équivalents de trésorerie	2.2.15	20 462	17 435	3 027	17%
	Total II		61 363	51 989	9 374	18%
	Immeubles détenus en vue de la vente	2.2.12	9 076	30 505	-21 429	-70%
	Total III		9 076	30 505	-21 429	-70%
Total des actifs (I + II + III)			984 021	995 324	-11 303	-1 %

2.1.2 État de la situation financière consolidée : Passif

PASSIF (en K€)		Notes	30/06/2026	31 / 12/2025	Ecart N/N-1 K € %	
CAPITAUX PROPRES	Capital	2.2.1.6	223 757	223 757		
	Réserves consolidées		1 03 269	84 095	19 174	23%
	Résultat net part du groupe		929	21 688	-20 759	-96%
	Capitaux propres part du groupe		327 955	329 540	-1 585	0%
	Parts réserves		27 330	26 244	1 085	4%
	Parts résultat		274	2 234	-1 961	-88%
	Participations ne donnant pas le contrôle		27 603	28 479	-876	-3%
	Total I		355 558	358 019	-2 460	-1%
PASSIFS NON COURANTS	Emprunts et dettes financières					
	Emprunts obligataires					
	Emprunts auprès des établissements de crédit	2.2.17.2	393 598	376 504	17 094	5%
	Autres emprunts et dettes assimilées	2.2.17.4	2 684	2 728	-44	-2%
	Dette sur droit d'utilisation	2.2.17.2	10 608	9 059	1 549	17%
	Instruments financiers dérivés	2.2.17.5	1 540	1 938	-398	-21%
	Dépôts de garantie	2.2.17.6	9 853	9 362	491	5%
	Autres dettes		-	60	-60	-100%
	Avantages du personnel		295	281	14	5%
	Provisions pour risques et charges	2.2.18	71 2	-	71 2	NS
	Impôts différés passifs	2.2.13.3	99 949	1 03 718	-3 769	-4%
	Total II		519 241	503 651	15 590	3%
PASSIFS COURANTS	Emprunts et dettes financières					
	Emprunts auprès des établissements de crédit	2.2.17.2	46 742	81 803	-35 061	-43%
	Emprunts obligataires					
	Intérêts courus		2 354	2 055	299	15%
	Autres emprunts et dettes assimilés	2.2.17.4	3 919	306	3 614	NS
	Dette sur droit d'utilisation	2.2.17.2	684	490	195	40%
	Dépôts de garantie	2.2.17.6	2 839	3 338	-499	-15%
	Dettes financières diverses	2.2.19	1 000	4 000	-3 000	-75%
	Dettes d'exploitation					
	Dettes fournisseurs et autres créditeurs	2.2.19	12 198	11 210	989	9%
	Dettes fiscales et sociales	2.2.19	18 049	8 887	9 162	103%
	Autres dettes	2.2.19	499	460	39	9%
	Autres Passifs courants	2.2.14	20 129	18 732	1 397	7%
	Passifs sur contrats		385	395	-10	-2%
	Total III		108 800	131 674	-22 875	-17%
	Passifs destinés à être cédés		422	1 980	-1 558	-79%
	Total IV		422	1 980	-1 558	-79%
	Total des passifs et des capitaux propres (I + II + III + IV)		984 021	995 324	-11 303	-1%

2.1.3 État du résultat net consolidé

COMPTE DE RESULTAT (en K€)	Notes	30/06/2026	30/06/2025	Ecart N/N-1	%
Revenus locatifs		31 328	28 718	2 610	9%
Charges locatives nettes non refacturées		-2 841	-24	-2 817	NS
Refacturation de charges		13 034	15 524	-2 489	-16%
Charges locatives		-15 876	-15 547	-328	-2%
Frais de gestion refacturés		947	971	-24	-2%
Chiffre d'affaires locatif net		29 434	29 664	-231	-1%
Chiffre d'affaires promotion immobilière		786	-	786	
Coût de revient des immeubles					
Revenus Foncière	2.2.20.1	30 220	29 664	556	2%
Vente de services de coworking		3 424	2 890	534	18%
Revenus locatifs Coworking	2.2.20.2	3 424	2 890	534	18%
Construction d'immeubles préfabriqués					
Production vendue de biens		377	1 175	-798	-68%
Production vendue de services		3 810	1 813	1 998	110%
Revenus sur construction des immeubles	2.2.20.3	4 188	2 987	1 200	40%
Revenus consolidés		37 832	35 542	2 290	6%
Achats consommés	2.2.21	-2 712	-1 393	-1 319	-95%
Services extérieurs	2.2.21	-5 863	-5 643	-220	-4%
Impôts et taxes	2.2.21	-1 433	-265	-1 168	-441%
Frais de personnel	2.2.21	-4 918	-4 285	-633	-15%
Dotations aux amortissements et provisions	2.2.21	-3 245	-4 716	1 472	31%
Autres produits et charges d'exploitation	2.2.21	-580	1 226	-1 806	-147%
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif et variation de valeurs		19 081	20 466	-1 385	-7%
Résultat des cessions	2.2.12.3	414	153	261	170%
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	2.2.8	-1 0165	-2 435	-7 731	-318%
Résultat opérationnel courant		9 329	18 184	-8 855	-49%
Autres prod. et ch. Opérationnels non courants	2.2.19	3 029	1	3 029	
Dépreciation du goodwill		-	-	-	
Résultat opérationnel		12 358	18 184	-5 826	32%
Produits financiers	2.2.22	392	490	-97	-20%
Coût de l'endettement financier brut	2.2.22	-11 816	-11 474	-342	-3%
Coût de l'endettement financier net		-11 424	-10 984	-440	4%
Autres produits et charges financiers		277	1 964	-1 687	-86%
Résultat Financier		-11 147	-9 021	-2 126	-24%
Impôt sur les résultats	2.2.23	-9	2 834	-2 843	-100%
RÉSULTAT NET		1 202	11 998	-10 796	-90%
Participations ne donnant pas le contrôle		274	1 914	-1 640	-86%
Résultat net attribuable aux actionnaires de la société		929	10 084	-9 156	-91%
RÉSULTAT NET PAR ACTION					
Résultat net de base par action		0,06			
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires		14 428			
RÉSULTAT NET PAR ACTION DILUÉE					
Résultat net de base par action diluée		0,06	50,42		
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires		14 428	200		

RÉSULTAT GLOBAL			
Résultat net de la période (en k€)		1 202	11 998
<i>dont résultat net de la période (en k€) part du groupe</i>		<i>929</i>	<i>10 084</i>
<i>dont résultat net de la période (en k€) part participations ne donnant pas le contrôle</i>		<i>274</i>	<i>1 914</i>
Autres éléments du résultat global (en k€)*		335	312
<i>dont part du groupe</i>		<i>329</i>	<i>279</i>
<i>dont participations ne donnant pas le contrôle</i>		<i>6</i>	<i>32</i>
RÉSULTAT GLOBAL TOTAL (en k€)		1 537	12 310

2.1.4 Tableau des flux de trésorerie consolidés

TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE CONSOLIDÉ

(EN K€)	NOTES	30/06/2026	30/06/2025
Résultat net total des entités consolidées		1 202	11 998
Dotations nettes aux amortis. dépr. et provisions dont :		13 817	3 894
Dépreciation écarts d'acquisition			
Dotations aux amortissements		3 238	2 091
(-) Reprises aux dépréciations financières			-347
Eléments calculés ou gains/pertes liés aux var. de juste valeur	2.2.8	1 016	2 321
Élimination des plus ou moins values de cessions d'actifs	2.2.12.3	414	-171
CAF après coût de l'endettement financier		15 020	15 892
Coût de l'endettement financier	2.2.22	11 816	11 474
Charge d'impôt de la période, y compris impôts différés	2.2.23	-9	-2 834
CAF avant coût de l'endettement financier et impôt		26 828	24 532
Variation du BFR		5 056	2 726
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'EXPLOITATION (I)		31 883	27 258
Augmentation d'immeubles de placement		-1 581	
Acquisitions d'immobilisations incorporelles		-908	-129
Acquisitions d'immobilisations corporelles		-12 309	-19 704
Acquisition autres immobilisations financières		-1 019	5
Réduction autres immos financières		672	249
Cessions d'immeubles de placement	2.2.12.2	16 539	5 302
incidence de variation de périmètre		-4	39
FLUX NET DE TRESORERIE GENERE PAR L'INVESTISSEMENT (II)		2 972	-14 239
Variation nette des emprunts et dettes assimilées			
Émissions d'emprunts et autres dettes assimilées	2.2.17.2	41 087	25 384
Remboursements d'emprunts et autres dettes assimilées	2.2.17.2	-60 066	-23 839
Variation compte courants associés		3 760	
Variation des Intérêts payés		-12 683	-11 474
Variation des autres dettes			
Dividendes versés de la société mère	2.2.16.2	-4 040	-4 000
Augmentations / réductions de capital			110
FLUX NET DE TRESO. GENERE PAR LES OPERATIONS DE FINANCEMENT(III)		-31 941	-13 819
Variation de change sur la trésorerie (IV)		-	-
Variation de change sur autres postes du bilan		-	-
INCIDENCE DES VARIATIONS DE CHANGE (IV)			
VARIATION DE FLUX TRÉSORERIE (I + II + III + IV)		2 914	-800
Trésorerie : ouverture		17 435	15 007
Trésorerie : correction à-nouveaux / reclassements		112	1
Trésorerie : clôture		20 462	14 209

2.1.5 Tableau de variation des capitaux propres consolidés

Vous trouverez ci-dessous le tableau de variation des capitaux propres consolidés tel qu'il était présenté au 31 décembre 2025.

Variation de l'actif net réévalué (en K€)	Capital	Primes liées au capital	Réserves de consolidation groupe	Réserves de réévaluation	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
Capitaux propres au 01/01/2025	28		383 225	-2 578	-48 551	332 126		332 126
Résultat				652	21 688	21 688	2 234	
Autres éléments du résultat global					652		84	
Total résultat				652	21 688	22 340	2 319	24 658
Affectation du résultat N-1			-48 551		48 551			
Distribution/ brut versé			-4 000			-4 000		
Ensemble des transactions avec les associés			-52 551		48 551	-4 000		-4 000
Autres			-20 926	-2 599		-20 926	26 160	5 234
Entrée de périmètre			-10			-10	4 000	
Variation de capital			10 340			10 340	1 149	
Impact SIGMA IV			110			110		
Impact apport titres Opelusus 30/06/2025		2 602		-2 599				
Incidence variation de taux d'intérêt			-31 367			-31 367	21 012	
Capitaux propres au 31/12/25	28	2 602	309 748	-4 526	21 688	329 540	28 479	358 019

Dans le cadre de la préparation des comptes consolidés semestriels au 30 juin 2026, la ventilation des capitaux propres comparatifs a été ajustée afin de refléter la structure juridique du capital de FSDV et d'améliorer la lisibilité des comptes consolidés du Groupe. Ce reclassement entre les différentes composantes des capitaux propres est sans incidence sur leur montant total, sur le résultat net et les flux de trésorerie

Variation de l'actif net réévalué (en K€)	Capital	Réserves de consolidation groupe	Réserves de réévaluation	Résultat net (Part du groupe)	Capitaux propres (Part du groupe)	Intérêts minoritaires	Total Capitaux propres
Capitaux propres au 01/01/2025	30	383 225	-2 578	-48 551	332 126		332 126
Entrée de périmètre		2 818			2 818		
Résultat				10 084	10 084	1 914	
Autres éléments du résultat global			279		279	32	
Total résultat		2 818	279	10 084	13 182	1 946	15 127
Affectation du résultat N-1		-48 551		48 551			
Distribution/ brut versé		-4 000			-4 000		
Ensemble des transactions avec les associés		-52 551		48 551	-4 000		-4 000
Autres	223 726	-259 577	-2 599		-38 450	37 822	-628
Entrée de périmètre							
Variation de capital							
Impact SIGMA IV		-41 0			-41 0	523	
Impact apport titres Opelusus 30/06/2025	223 726	-221 765	-2 599		-637		
Incidence variation de taux d'intérêt		-37 403			-37 403	37 298	
Capitaux propres au 30/06/2025	223 757	73 915	-4 898	10 084	302 858	39 767	342 625
Capitaux propres au 31/12/2025	223 757	88 621	-4 526	21 688	329 540	28 479	358 019
Résultat				929	929	274	
Autres éléments du résultat global		30	298		329	6	
Total résultat		30	298	929	1 258	280	1 537
Affectation du résultat N-1		10 084		-10 084			
Distribution/ brut versé		-4 040			-4 040		
Ensemble des transactions avec les associés		6 045		-10 084	-4 040		-4 040
Autres		1 147		50	1 197	-1 155	42
Sortie de périmètre				50	50	6	
Variation de capital							
Impact apport titres Opelusus 30/06/2025							
Reclassement manuel SIGMA		1 147			1 147	-1 161	
Capitaux propres au 30/06/2026	223 757	95 843	-4 227	12 582	327 955	27 603	355 558

2.2 Annexes aux comptes consolidés

2.2.1 Faits marquants

2.2.1.1 Financements

Le groupe FSDV a procédé à la signature des financements suivants au cours du premier semestre 2026 :

- La société BMG Bureaux a signé un emprunt d'un montant de 7,5 M€ et d'une durée de 15 ans avec la Caisse d'Epargne pour la construction d'un bâtiment tertiaire à usage de bureaux à Laxou.
- La société O Sophia a signé un emprunt d'un montant de 36 M€ et d'une durée de 15 ans avec un pôle bancaire constitué de la BPI France, le Crédit Agricole, la BNP Paribas, la Caisse d'Epargne et la Société Générale pour le refinancement de l'immeuble « Imaginarium » à Wasquehal. L'emprunt « in fine » à hauteur de 41 M€ a été intégralement remboursé.
- La société BMG Activité II, a signé un crédit-bail immobilier d'un montant de 1,6 M€ et d'une durée de 12 ans avec Genefim pour l'acquisition d'un local d'activité à Entzheim.
- La société Opupelus a signé un emprunt d'un montant de 1,14 M€ et d'une durée de 7 ans avec la Société Générale pour le financement de travaux d'aménagement pour le compte de sa filiale B'Coworker.

2.2.1.2 Cession de titres

La SAS Opupelus a cédé les 301 000 titres qu'elle détenait de la SAS B'Coworker à la SA FSDV pour un montant de 1 euro.

Le 1er janvier 2026, le Groupe a cédé à Monsieur Louis Ramé, Président du Conseil d'administration et actionnaire de FSDV, l'intégralité des titres de la SAS 7 Bourdonnais, représentant 100 % de son capital et de ses droits de vote, pour un prix de 1 €. Les titres étaient détenus par la SCI Château du Bois Montbourcher, filiale indirecte du Groupe.

Concomitamment à cette cession, la SAS Opupelus, détenue à 90 % par FSDV, a cédé à Monsieur Louis Ramé, pour un prix de 1 €, la créance d'un montant nominal de 1,1 M€ qu'elle détenait sur la SAS 7 Bourdonnais.

Ces opérations, conclues avec une partie liée, ont entraîné la perte de contrôle de la SAS 7 Bourdonnais et sa sortie du périmètre de consolidation du Groupe à compter du 1er janvier 2026. L'incidence de ces opérations sur le résultat consolidé du semestre s'élève à 1,1 M€.

2.2.2 Contexte de l'élaboration des états financiers consolidés

2.2.2.1 Déclaration de conformité

Les états financiers intermédiaires consolidés du groupe FSDV au 30 juin 2026 sont établis conformément aux normes IFRS (International Financial Reporting Standards) et aux interprétations et décisions de l'IFRS IC (IFRS Interpretations Committee) telles qu'adoptées dans l'Union européenne.

Ces états financiers consolidés du 1er semestre ont été préparés en conformité avec la norme IAS 34 « Information financière intermédiaire », telle qu'adoptée par l'Union européenne. Ils ne comportent pas l'intégralité des informations requises pour les états financiers annuels complets et doivent être lus conjointement avec les états financiers du groupe FSDV pour l'exercice clos le 31 décembre 2025.

Les principes et méthodes comptables appliqués pour les comptes consolidés au 30 juin 2026 sont identiques à ceux utilisés pour les comptes consolidés de l'exercice clos le 31 décembre 2025 à l'exception des nouvelles normes et amendements dont l'application est obligatoire à compter du 1er janvier 2026 et qui n'ont pas été appliqués de façon anticipée par le Groupe.

Les états financiers consolidés, couvrant la période du 1er janvier au 30 juin, ont été arrêtés par le Conseil d'Administration le 16 septembre 2026.

Ces comptes ont été arrêtés selon le principe de continuité d'exploitation.

L'Euro est la monnaie de présentation du groupe FSDV. L'ensemble des comptes de FSDV sont présentés en kilo€.

2.2.2.2 Nouvelles normes, interprétations et décisions de l'IFRS IC

Les nouvelles normes et amendements de normes existantes adoptées par l'Union européenne et d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2025 consistent en des amendements à IAS 21 « Effets des variations des cours des monnaies étrangères » relatifs à l'absence de convertibilité. Son application n'a pas d'effet sur les états financiers du groupe FSDV et leurs notes.

Par ailleurs, l'IFRS Interpretation Committee (IFRS IC) a publié deux décisions définitives : Ces interprétations n'ont pas d'impact sur les états financiers du groupe.

- IAS 38 « Immobilisations incorporelles » traitant de la comptabilisation d'actifs incorporels résultant des engagements liés au climat ;
- IAS 29 « Information financière dans les économies hyperinflationnistes » précisant l'évaluation des indicateurs des économies hyperinflationnistes.

Le groupe FSDV a choisi de ne pas appliquer les nouvelles normes et amendements de normes existantes adoptés par l'Union européenne, d'application obligatoire postérieure au 31 décembre 2025 et pouvant être appliqués de manière anticipée. Il s'agit principalement des modifications à IFRS 9 « Instruments financiers » et à IFRS 7 « Instruments financiers : informations à fournir » traitant des contrats d'achat d'énergie renouvelable et clarifiant, notamment, la comptabilisation et la décomptabilisation des actifs et des passifs financiers en date de règlement. Elles n'auront pas d'effets sur les états financiers du groupe.

Normes publiées mais non encore applicables :

IFRS 18 « Présentation et informations à fournir dans les états financiers » est d'application obligatoire au 1er janvier 2027 sous réserve de l'homologation par l'Union Européenne. Elle consiste principalement en un changement significatif de présentation du compte de résultat, en de nouvelles informations à communiquer en annexe, notamment sur les indicateurs de performance, et en des modifications plus limitées du tableau des flux de trésorerie et du bilan. Le groupe FSDV est en cours d'évaluation des principaux changements induits par l'application de ces nouvelles règles. A ce stade, il ne prévoit pas de l'appliquer par anticipation en 2026.

La norme IFRS 19 vise à simplifier les obligations d'information à fournir dans les notes annexes pour certaines filiales n'ayant pas d'obligation d'information du public, tout en maintenant l'application des principes de comptabilisation et d'évaluation prévus par les autres normes IFRS.

Cette norme n'est pas applicable au Groupe.

Sous réserve de son adoption par l'Union européenne, IFRS 19 sera d'application obligatoire pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2027. Une application anticipée est autorisée.

2.2.2.3 Application de la norme IFRIC 21

La société applique la norme IFRIC 21, adoptée par l'Union européenne en juin 2014. Cette norme constitue une interprétation de la norme IAS 37 « Provisions, passifs éventuels et actifs éventuels ». Elle porte entre autres sur le fait générateur et donc sur la date de comptabilisation d'un passif au titre d'une taxe. Selon cette interprétation, un passif au titre d'une taxe est à comptabiliser à la date du fait générateur.

2.2.3 Recours à des estimations

L'établissement des comptes consolidés, conformément aux principes établis par les IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne, implique que la Direction procède à un certain nombre d'estimations et retienne certaines hypothèses qui ont une incidence sur les montants portés à l'actif et au passif, et sur les montants portés aux comptes de produits et de charges au cours de l'exercice. Ces estimations sont basées sur l'hypothèse de la continuité d'exploitation et sont établies en fonction des informations disponibles lors de leur établissement.

Les principales estimations faites par la direction lors de l'établissement des états financiers portent notamment sur :

- Les hypothèses retenues pour la valorisation des immeubles de placement en tenant compte des capex,
- Les dépréciations d'actifs et les provisions,
- L'échéancier courant et non courant de certaines lignes de crédit en cours de tirage
- La norme IFRS 16, les estimations pouvant porter sur le montant de la dette de loyer et notamment le taux d'actualisation utilisé et la détermination de la durée exécutoire des contrats,
- La juste valeur des instruments financiers,
- La reconnaissance des impôts différés actifs,
- L'évaluation des droits d'utilisation et des obligations locatives,
- Les critères permettant d'identifier un actif comme détenu en vue de la vente,
- Le calcul de l'avancement pour déterminer le chiffre d'affaires et la marge de l'activité construction.

La Direction revoit régulièrement ses estimations et appréciations afin de prendre en compte l'expérience passée et d'intégrer les facteurs jugés pertinents au regard des conditions économiques. Toutefois, les hypothèses ayant par nature un caractère incertain, les réalisations sont susceptibles de s'écarter des estimations.

Concernant l'activité construction, le chiffre d'affaires et la marge sont déterminés au moyen de la méthode de l'avancement.

Au 30 juin 2026, aucun changement significatif n'a été apporté.

2.2.4 Périmètre de consolidation

Au 30 juin 2026, le périmètre du groupe FSDV comprend 22 entités. L'intégralité de ces entités est en intégration globale.

Le 1er janvier 2026, le Groupe a cédé à Monsieur Louis Ramé, Président du Conseil d'administration et actionnaire de FSDV, l'intégralité des titres de la SAS 7 Bourdonnais, représentant 100 % de son capital et de ses droits de vote, pour un prix de 1 €. Les titres étaient détenus par la SCI Château du Bois Montbourcher, filiale indirecte du Groupe.

Concomitamment à cette cession, la SAS Opupepus, détenue à 90 % par FSDV, a cédé à Monsieur Louis Ramé, pour un prix de 1 €, la créance d'un montant nominal de 1,1 M€ qu'elle détenait sur la SAS 7 Bourdonnais.

Ces opérations, conclues avec une partie liée, ont entraîné la perte de contrôle de la SAS 7 Bourdonnais et sa sortie du périmètre de consolidation du Groupe à compter du 1er janvier 2026. L'incidence de ces opérations sur le résultat consolidé du semestre s'élève à 1,1 M€.

Forme	Nom de société	CP	Ville	RCS	Capital	Méthode
SCI	VIENNOISE	49 220	Chambellay	Angers 389 452 699	91 4 694	IG
SAS	OPUPELUS HOLDING	49 220	Chambellay	Angers 392 057 295	30 490	IG
SCI	BMG Activité II	49 220	Chambellay	Angers 449 867 1 34	2 400 000	IG
SCI	BRAGADIN	49 220	Chambellay	Angers 497 730 259	1 000 000	IG
SCI	ARENA	49 220	Chambellay	Angers 528 885 71 8	1 81 0 000	IG
SCI	BMG ACTIVITE	49 220	Chambellay	Angers 491 050 365	6 260 762	IG
SCI	AZUL	49 220	Chambellay	Angers 537 435 81 0	3 01 0 000	IG
SAS	BMG LOGISTIQUE	49 220	Chambellay	Angers 435 304 1 83	4 51 5 348	IG
SCI	O SOPHIA	49 220	Chambellay	Angers 802 022 1 78	1 1 00 000	IG
SAS	BMG BUREAUX	49 220	Chambellay	Angers 484 841 374	382 1 54	IG
SCI	BMG SERVON	49 220	Chambellay	Angers 821 262 508	5 525	IG
SCI	CHÂTEAU DU BOIS MONTBOURCHER	49 220	Chambellay	Angers 428 233 51 4	634 700	IG
SAS	B' COWORKER	49 220	Chambellay	Angers 882 1 69 402	1 986 444	IG
SAS	CIRAKIS	49 220	Chambellay	Angers 922 525 837	2 01 0 000	IG
SAS	CIR PREFA	49 220	Chambellay	Angers 725 850 036	1 0 790 600	IG
SCI	DES ACACIAS	49 220	Chambellay	Angers 493 645 359	40	IG
SCI	BMG COMMERCE	49 220	Chambellay	Angers 939 81 2 574	1 0 000	IG
SCI	PROJET IMMO I	49 220	Chambellay	Angers 978 071 934	1 00	IG
SA	FSDV	49 220	Chambellay	Angers 562 047 605	223 756 729	IG
SA	SOCIETES DES FAIENCERIES DE SALINS	49 220	Chambellay	Angers 625 480 223	1 52 500	IG
SA	SOCIETE FINANCIERE NANTAISE	49 220	Chambellay	Angers 302 220 652	426 1 92	IG
SARL	JEAN WALTER	49 220	Chambellay	Angers 848 21 4 433	1 59 534	IG
22 sociétés consolidées					261 355 81 2	

2.2.4.1 Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilanciaux et les produits et charges résultant des transactions intragroupes sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

2.2.5 Informations sur les secteurs opérationnels – IFRS 8

FSDV est un groupe immobilier intégré, et ses métiers (UGT) s'organisent autour des 3 pôles suivants :

- La Foncière
- Le Coworking
- La Construction

Les secteurs opérationnels par métier correspondent aux secteurs identifiés du groupe FSDV à une gestion distincte et propre. Cette information est utilisée aux fins d'affectation des ressources aux secteurs opérationnels et de l'évaluation de leur performance.

L'ensemble des cessions internes entre les différents métiers sont réalisées aux conditions normales de marché.

Les données des secteurs opérationnels suivent les mêmes règles comptables que celles utilisées pour les états financiers consolidés et décrites dans les notes aux états financiers.

La SA FSDV, société cotée sur Euronext compartiment B et holding du groupe supporte tous les frais des fonctions administratives, de gestion et de support du groupe. Tous les salariés et charges affectées directement à chaque métier sont portés par les sous-holding concernées.

L'analyse financière s'appuie sur le résultat par activité. Concernant les actifs et passifs, la ventilation présentée au bilan IFRS est suffisamment détaillée pour permettre une lecture éclairée du bilan (juste valeur des immeubles de placement, trésorerie, dette, notamment) et des investissements.

2.2.5.1 Bilan sectoriel 30 juin 2026

BILAN SECTORIEL ACTIF 30/06/2026

en k€	Clôture	Intra-activité	Total activité	Hold	Construction d'immeubles	Coworking	Foncière
,Actif non courant	91 3 582	-1 039	91 4 620	757	11 758	6 593	895 51 3
,Actif courant	61 363	-11 242	72 605	11 782	-4 312	4 034	61 1 01
,Total Actif	984 021	-12 281	996 302	13 538	7 446	10 627	964 691

BILAN SECTORIEL PASSIF 30/06/2026

en k€	Clôture	Intra-activité	Total activité	Hold	Construction d'immeubles	Coworking	Foncière
Capitaux propres	355 558		355 558	-1 246	-23 916	1 815	378 904
Passif non courant	51 8 528	-1 039	51 9 567	74	4 829	2 724	51 1 940
Passif courant	1 09 51 2	-11 242	1 20 754	6 894	1 2 279	3 225	98 355
Passif non courant détenus en vue de la vente	422		422				422
Total Passif	984 021	-12 281	996 302	5 723	-6 807	7 764	989 622

2.2.5.2 Compte de résultat sectoriel 30 juin 2026

COMPTE DE RESULTAT SECTORIEL					
(en K€)	30/06/2026	Holding	Construction d'immeubles	Coworking	Fonciere
Revenus nets	37 832	52	4 188	3 424	30 168
Achats consommés	-2 712	-9	-2 585	-95	-22
Charges externes et autres charges	-5 863	-1 112	-1 897	-740	-2 115
Charges de personnel	-4 918	-1 425	-2 110	-557	-827
Impôts et taxes	-1 433	-17	-96	-7	-1 313
Dotations nettes aux amortissements, dépréciations et provisions	-3 245	-1 64	-1 110	-735	-1 236
Autres produits et charges opérationnels	-580	105	127	-12	-799
Résultat opérationnel courant avant cession d'actif et variation de valeurs	19 081	-2 571	-3 483	1 279	23 856
Solde net des ajustements de valeurs des immeubles	-1 0165	-	-	-	-1 0165
Résultat des cessions d'actifs	414	-	-	-	414
Autres produits et charges opérationnels non courant	3 029	-	3 000	-	29
Dépréciation du goodwill	-	-	-	-	-
Résultat opérationnel	12 358	-2 571	-483	1 279	14 133
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	392	-	-	-	392
Coût de l'endettement financier brut	-11 816	-	-215	-74	-11 527
Coût de l'endettement financier net	-11 424	-	-215	-74	-11 135
Autres produits et charges financiers	277	8	-	3	266
Résultat financier	-11 147	8	-215	-71	-10 869
Impôts sur les résultats	-9	-3 374	-39	19	3 385
Résultat net des activités poursuivies	1 202	-5 937	-738	1 228	6 649
Résultat net des participations ne donnant pas le contrôle	-274	-	-112	-37	423
Résultat net attribuable aux actionnaires de la société	929	-5 937	-626	1 264	6 227

2.2.6 Goodwill

2.2.6.1 Composition et dépréciation du goodwill au 30 juin 2026

- **Le Goodwill lié à l'acquisition de CIR PREFA**

En date du 31 janvier 2023 un goodwill à hauteur de 20,8 M€ avait été constaté à l'actif du bilan consolidé à la suite de l'acquisition de l'activité de construction d'immeubles préfabriqués. Au regard de la perte constatée sur l'exercice et des perspectives de CIR PREFA le goodwill a été déprécié à 100% dans les comptes consolidés du 31 décembre 2024.

- **Le Goodwill lié à l'acquisition inversée de FSDV**

En date du 30 juin 2025, Messieurs Louis Ramé et Nicolas Ramé ont apporté 89,99% de leurs titres de la SAS Opupeus (holding du groupe BMG) à la SA FSDV :

A la date d'acquisition :

- La SA FSDV a émis 14 285 668 actions en échange de 179 998 actions de la SAS Opupeus (holding du groupe BMG),
- Les actionnaires du groupe BMG détenaient 98,96% (14 285 668 / 14 435 918),
- Les actionnaires de la SA FSDV détenaient 1,04% (150 250 / 14 435 918),
- Le prix de marché d'une action FSDV était de 17,50 euros,

- La juste valeur estimée d'une action de la SAS Opupelus était de 1 672,68 euros.

La juste valeur de la contrepartie effectivement transférée doit être évaluée selon la mesure la plus fiable. Un traité d'apport ayant été signé en date du 22 mai 2025, nous avons retenu la valeur des sociétés au 30 juin 2025.

La juste valeur de la contrepartie effectivement transférée est calculée en utilisant le nombre d'actions de la société BMG qui auraient été émises aux actionnaires de la société FSDV à la date de l'opération pour conférer aux actionnaires de FSDV une participation équivalente dans BMG à celle qu'elle détient post-opération (1,04%).

La juste valeur de la contrepartie transférée est ainsi de 2,6 M€.

Le goodwill est évalué comme étant l'excédent de la juste valeur de la contrepartie effectivement transférée par rapport au montant des actifs et des passifs identifiables comptabilisés de la SA FSDV.

En date du 30 juin 2025, un goodwill à hauteur de 1,371 M€ a été constaté à l'actif du bilan consolidé à la suite de l'acquisition inversée de la SA FSDV.

Ce montant a fait l'objet d'un test de dépréciation au 31 décembre 2025. À cette date, le cours de l'action FSDV s'établissait à 18,20 euros et la juste valeur estimée de l'action de la SAS Opupelus à 1 756,59 euros. Ce test a conduit à ramener la valeur du goodwill à 644 818,77 euros, soit une dépréciation de 726 219 euros. Le test réalisé au 30 juin 2026 n'a pas mis en évidence de dépréciation complémentaire.

2.2.7 Évolution des immobilisations incorporelles au 30 juin 2026

Le poste immobilisations incorporelles est composé par des licences informatiques et des progiciels informatiques essentiellement pour notre activité de coworking.

Immobilisations incorporelles (en K€)	31 / 12/2025	Var. périmètre consolidation	Acquisitions/ dotations	Cessions/ Reprise	Transfert	30/06/2026
Logiciels	1 484		132		- 458	1 157
Autres immobilisations incorporelles	2 497			2 497		-
Total valeur brute	3 981	-	132	2 497	- 458	1 157
Amortissements Logiciels	679		136		- 458	357
Amortissements autres immobilisations incorporelles	2 497			2 497		-
Total des amortissements	3 176	-	136	2 497	- 458	357
Total valeur nette	804	-	4	-	0	800

Un transfert de l'application pour notre activité de coworking a été effectué au 1 janvier 2026 de la SAS Opupelus à la SA FSDV. Les autres immobilisations incorporelles, correspondant à des commandes comptabilisées en 2023 par le groupe CIR, ont été entièrement amorties au cours des exercices précédents, puis sorties.

2.2.8 Les immeubles de placement

Le patrimoine immobilier constitué de terrain, d'immeubles en construction et d'immeubles loués en location simple ont fait l'objet d'une valorisation à la juste valeur au 30 juin 2026.

Les justes valeurs des immeubles reposent sur la base d'évaluations réalisées par deux experts indépendants BNP Paribas Real Estate Valuation et BPCE.

Les actifs ont été classifiés en niveau 3. Cette considération reflète la nature principalement non observable des données utilisées dans les évaluations, tels que les loyers issus des états locatifs, les taux de capitalisations ou les taux de rendements.

Immeubles de placement (en K€)	30/06/2026	31 /1 2/2025
Valeur à l'ouverture	859 581	824 862
Acquisitions d'immeubles détenus en propre	1 581	5 493
Cessions d'immeubles détenus en propre	-1 6 539	-1 7 409
Augmentation valeur - travaux - LOA	6 725	47 61 9
Variation de périmètre		1 2 699
Variation de juste valeur	-1 0 1 65	-2 827
Reclassement IAS 40/IFRS 5/stock	21 624	-1 0 498
Autre	358	-358
Valeur à la clôture	863 1 64	859 581

● **Répartition des immeubles de placement par région au 30 juin 2026 en k€**

Régions	30/06/2026	31 /1 2/2025
Auvergne-Rhône-Alpes	38 1 68	38 348
Bourgogne-Franche-Comte	22 905	22 278
Bretagne	33 720	35 638
Centre - Val de Loire	23 350	23 320
Grand Est	1 65 380	1 61 61 0
Hauts-de-France	1 28 267	1 26 853
Ile de France	70 960	68 430
Normandie	34 474	34 450
Nouvelle Aquitaine	1 80 780	1 80 240
Occitanie	24 830	24 642
Pays de Loire	77 505	77 61 0
Provence-Alpes-Cote Azur	62 825	66 1 62
TOTAL	863 1 64	859 581

Ces valorisations sont impactées par une hausse du taux de rendement potentiel ou par une baisse de loyer des immeubles. Ainsi, la sensibilité de la valeur globale du patrimoine est de :

- -3,5% pour une hausse du taux de rendement potentiel de 0.5%
- -3% pour une baisse de loyer de 5€/m2

Puisque les 2 méthodes retenues par les experts immobiliers sont celles de la capitalisation du revenu et celle de la comparaison, une analyse de sensibilité au taux d'actualisation ne serait pas pertinente.

- **Tableau des principales données d'entrées utilisées par les experts immobiliers au 30 juin 2026**

Tableau des principales données d'entrées non observables (de niveau 3) utilisées par les experts immobiliers au 30 juin 2026

Région	Valeur locative (€HT/m²/an)		Taux de rendement retenu		Taux de capitalisation	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max
Auvergne-Rhône-Alpes	29,93 €	1 30,00 €	6,25%	9,00%	6,59%	8,84%
Bourgogne-Franche-Comté	44,97 €	1 21,51 €	6,25%	7,50%	5,73%	7,62%
Bretagne	53,78 €	1 51,93 €	6,25%	8,00%	7,19%	10,56%
Centre-Val de Loire	45,00 €	91,05 €	6,25%	8,75%	6,38%	8,93%
Grand Est	28,53 €	1 65,26 €	6,00%	9,50%	3,06%	12,95%
Hauts-de-France	42,00 €	1 70,65 €	6,00%	9,00%	2,64%	8,39%
Normandie	46,76 €	1 34,23 €	7,25%	10,25%	6,09%	9,27%
Nouvelle-Aquitaine	43,80 €	206,98 €	6,10%	9,25%	1,78%	9,50%
Occitanie	9,00 €	1 39,89 €	7,00%	11,00%	7,38%	10,23%
Provence-Alpes-Côte d'Azur	48,00 €	21 4,88 €	6,50%	7,75%	6,55%	23,89%
Pays de la Loire	21,02 €	1 51,90 €	5,75%	9,50%	3,36%	8,93%
Île-de-France	60,00 €	243,09 €	6,20%	8,75%	5,23%	9,53%

- **Synthèse de l'évaluation du patrimoine au 30 juin 2026**

Synthèse de l'évaluation du patrimoine au 30 juin 2026 issue des 143 expertises menées	Taux de rendement effectif potentiel moyen	Taux de rendement effectif (sur les loyers constatés)	Prix/m² moyen	Valeur locative HT/m²/an
Immeubles de placement	7,96%	6,99%	1 098 €	88 €

2.2.9 Les immeubles exploités en propre

Deux immeubles sont exploités par le groupe FSDV :

- Le siège social situé à Chambellay (49)
- L'usine de construction des préfabriqués située à Fauillet (47)

Variation entre le 31 décembre 2025 et le 30 juin 2026 :

Immobilisations corporelles (en K€)	31 / 12/2025	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	30/06/2026
Immeubles détenus en propre	14 445					14 445
Total valeur brute	14 445	-	-	-	-	14 445

Amortissement Immobilisations corporelles (en K€)	31 / 12/2025	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	30/06/2026
Amortissement immeubles détenus en propre	2 183		312			2 495
Total des amortissements	2 183	-	312	-	-	2 495
Total valeur nette	12 262	-	312	-	-	11 950

2.2.10 Les autres immobilisations corporelles

Les immobilisations présentées au coût d'acquisition sont les suivantes :

- Installations techniques de l'activité de construction
- Agencements du siège et des différentes antennes du groupe
- Matériel de transport
- Mobilier
- Matériel informatique

Variation entre le 31 décembre 2025 et le 30 juin 2026 :

Autres immobilisations corporelles (en K€)	31 / 12/2025	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	30/06/2026
Installations techniques	4 317		1 03			4 420
Agencements divers	8 791		76	2		8 864
Matériels de transports	1 165		342	372		1 135
Matériels bureaux/info.	668		32			700
Mobilier	2 656		29			2 685
Total valeur brute	17 597	-	582	375	-	17 804

Amortissement autres immobilisations corporelles (en K€)	31 / 12/2025	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	30/06/2026
Amort. Autres immo. corporels	3 080		442	2		3 520
Amort. Matériels transports	632		1 02	1 93		541
Amort. Matériels bureaux/info.	395		70			465
Amort. Mobilier	1 954		292			2 247
Amort. Installations techniques	1 246		205			1 451
Total des amortissements	7 306	-	1 112	1 96	-	8 223
Total valeur nette	10 290	-	-	-	-	9 581

Immobilisations corporelles en cours (en K€)	31 / 12/2025	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Cessions	Transfert	30/06/2026
Agencements const. en cours	284		454	32		706
Total valeur brute	284	-	454	32	-	706

2.2.11 Droits d'utilisation

En application d'IFRS 16, lorsqu'un bien immobilier est détenu dans le cadre d'un contrat de location, le preneur doit comptabiliser un actif au titre du droit d'utilisation et un passif locatif, au coût amorti.

Le preneur amortit le droit d'utilisation linéairement sur la durée exécutoire du contrat.

Le groupe FSDV a identifié une catégorie de droit d'utilisation :

Les amodiations sur certaines parcelles de terrain (situées principalement sur le Port Autonome de Strasbourg) sont présentées dans la catégorie Droits d'utilisation.

Variation entre le 31 décembre 2025 et le 30 juin 2026 :

Immobilisations corporelles (en K€)	31 / 1 2/2025	Var. périmètre consolidation	Acquisitions	Diminution	Transfert	30/06/2026
Droit d'utilisation	1 2 91 2		2 081			1 4 993
Total valeur brute	12 91 2	-	2 081	-	-	14 993

Amortissement immobilisations corporelles (en K€)	31 / 1 2/2025	Var. périmètre consolidation	Dotation	Reprise	Transfert	30/06/2026
Amortissement droit d'utilisation	4 01 3		1 034			5 047
Total des amortissements	4 01 3	-	1 034	-	-	5 047
Total valeur nette	8 899	-	1 047	-	-	9 946

La valeur nette des droits d'utilisation s'établit à 9 946 K€ au 30 juin 2026, contre 8 899 K€ au 31 décembre 2025, soit une progression nette de 1 047 K€ (+11,8 %). Cette évolution traduit un effet ciseau maîtrisé : l'impact haussier de l'indexation des loyers (indice du coût de la construction) sur la valeur brute des droits d'utilisation excède la charge d'amortissement de la période (dotation normale et dotation exceptionnelle cumulées), conduisant à une augmentation nette de l'actif porté au bilan.

2.2.12 Actifs destinés à la vente

Conformément à la norme IFRS 5, lorsque le groupe FSDV a décidé de céder un actif ou un groupe d'actif, il le classe en tant qu'actif détenu en vue de la vente.

2.2.12.1 État des immeubles destinés à la vente au 30 juin 2026

Régions	30/06/2026	31 / 1 2/2025
Auvergne-Rhône-Alpes	-	4 900
Bretagne	-	-
Centre - Val de Loire	3 730	3 730
Grand Est	1 000	1 000
Hauts-de-France	1 806	2 976
Ile de France	2 290	11 530
Normandie	-	1 115
Nouvelle Aquitaine	-	-
Occitanie	250	3 310
Pays de Loire	-	-
Provence-Alpes-Cote Azur	-	1 944
TOTAL	9 076	30 505

2.2.12.2 Ventes réalisées au cours du semestre

Le tableau ci-après récapitule les ventes réalisées au cours du premier semestre 2026.

CESSIONS 2026				
Sociétés	Bien	Prix de cession (en k€)	Type	m²
BMG Activité II	Le Chambron	1 100	Terrain	15 070
Arena	Bussy Europe	4 650	Loc. activité	5 068
BMG Activité	St Pierre en Faucigny	3 800	Loc. activité	11 203
BMG Bureaux	Lille LT2	340	Bureaux	377
BMG Bureaux	Julian Téléport	240	Terrain	4 003
BMG Bureaux	Roubaix	485	Bureaux	2 216
BMG Bureaux	Salon de Provence	1 989	Bureaux	1 372
BMG Bureaux	Julian T5	2 820	Bureaux	1 964
BMG Bureaux	Hérouville	1 115	Bureaux	1 950
Total cessions immeubles de placement		16 539		43 223
BMG Activité	2 lots Les Pennes	785	Loc. activité	401
Total cessions immeubles en stock		785		401
Total cessions		17 325		43 624

2.2.12.3 Résultat des cessions de la période

Le tableau ci-dessous présente le résultat des cessions de la période :

Résultat de cession des immeubles (en K€)	30/06/2026	30/06/2025
Prix de cession des immeubles vendus	16 539	5 302
Prix de cession refinancements en CBI	0	
Prix de cession autres actifs	32	15
Valeur comptable des éléments d'actifs cédés	-1 6157	-5165
Résultats des cessions	414	153

2.2.13 Actifs financiers

Les actifs financiers comprennent les contrats de capitalisation, les actifs courants représentant les créances d'exploitation, des titres de créances ou des titres de placement, y compris les instruments dérivés, et la trésorerie.

L'évaluation et la comptabilisation des actifs sont définis par la norme IFRS 9.

2.2.13.1 Titres de participation, contrat de capitalisation et autres actifs financiers

Variation entre le 31 décembre 2025 et le 30 juin 2026 :

Immobilisations Financières (en K€)	31 / 12/2025	Var. périmètre consolidation	Acquisitions / Variation de périmètre	Cessions	Variation de juste valeur	30/06/2026
Titres immobilisés	300					300
Contrat de capitalisation	1 942			36		1 905
Dépôts/cautionnements versés	10 525		582	213		10 895
Total valeur brute	12 767	-	582	249	-	13 100

Le groupe FSDV détient une participation minoritaire dans la SAS Qovoltis de 300k€, fabricant de bornes électriques et installateur de bornes électriques de nouvelle génération. Aucune dépréciation sur les titres immobilisés n'a été comptabilisée.

La variation de la juste valeur du contrat de capitalisation est de 13 k€ au 30 juin 2026.

Les dépôts et cautionnement versés proviennent principalement du dépôt de garantie lié au prêt impact conclu en 2023, placé sur des comptes à terme. L'augmentation provient des intérêts ainsi qu'un gage espèce versé pour le refinancement de l'immeuble « Imaginarium » à Wasquehal. La diminution provient principalement de la baisse du dépôt de garantie dans le cadre d'un contrat avec EDF.

2.2.13.2 Stocks

Variation entre le 31 décembre 2025 et le 30 juin 2026 :

Stocks (en k €)	31 / 12/2025	Variation positive	Variation négative	30/06/2026
Matières premières	541	1 40		681
Matières consommables	342		233	110
Produits finis	-	93		93
Total valeur brute	883	233	233	884

Les stocks au 30 juin 2026 concernent exclusivement l'activité de construction de préfabriqués de CIR PREFA et restent stables.

2.2.13.3 Impôts différés

Variation entre le 31 décembre 2025 et le 30 juin 2026 :

Synthèse de la fiscalité différée (K€)	30/06/2026		31 / 12/2025		Résultat	
	Base	Impact impôts différés	Base	Impact impôts différés	Impact Résultat	Impact Capitaux propres
Sur déficits fiscaux	49 252	12 313	52 117	13 029	-600	-116
Sur juste valeur des immeubles	-343 857	-85 964	-343 610	-85 902	-62	
Plus value en sursis d'imposition	-69 679	-17 420	-75 315	-18 829	1 409	
Sur retraitement au coût amorti	-3 761	-940	-4 781	-1 195	255	
Sur instruments financiers	1 167	292	1 659	415	1	-124
Sur retraitement droit enregistrement	-1 718	-429	-1 718	-429		
Etalement franchise de loyers	-3 935	-984	-3 924	-981	-3	
Ecart d'évaluation sur acquisition	-1 30	-33	-1 30	-33		
Sur les droits d'utilisation	1 346	336	649	1 62	174	
Sur abandon comptes courants RMF	12 100	3 025	12 100	3 025		
Provisions internes	-17 128	-4 282	-14 018	-3 504	-778	
ID sur mali technique	-8 993	-2 248	-8 993	-2 248		
Sur les engagements retraite	295	74	281	70	4	
Autres	-2		-2		-61	61
Total (Bases et impact impôts différés)	-385 042	-96 260	-385 683	-96 421	339	-179

Au 30 juin 2026, le Groupe dispose de déficits reportables de 49,3 M€ utilisables sans limitation de durée, tous reconnus.

2.2.13.4 Créances clients, autres débiteurs et actifs sur contrats

Variation entre le 31 décembre 2025 et le 30 juin 2026 :

Créances clients, autres débiteurs et actifs sur contrats (en K€)	30/06/2026	31 /1 2/2025	Variation
Créances clients et comptes rattachés	31 447	32 353	-906
Actifs sur contrats	578	731	-1 53
Dépr. des comptes clients	-6 881	-6 572	-309
TOTAL	25 144	26 512	-1 368

En k€	31 /1 2/2025	Var. périmètre	Dotation	Reprise utilisée	Reprise non utilisée	30/06/2026
Dep. des comptes clients	-6 572		1 097	254	534	-6 881
TOTAL	-6 572		1 097	254	534	-6 881

Les créances clients et comptes rattachés reculent de 32 353 K€ à 31 447 K€, soit -1 368 K€.

Les actifs sur contrats diminuent de 731 K€ à 578 K€, soit -153 K€ (-20,9 %). Il s'agit des factures à établir relatifs aux contrats de construction en cours et leur avancement.

La dépréciation des comptes clients s'élève à 6 881 K€ contre 6 572 K€ au 31 décembre 2025, soit une charge complémentaire de 309 K€.

2.2.14 Autres actifs et passifs courants

Les autres créances pour 11 M€ sont principalement composées des créances fiscales pour 4 M€, les créances auprès de notaires pour 2,6 M€ et de produits à recevoir sur les taxes foncières pour 3,7 M€.

Les autres actifs courants pour 3,8 M€ correspondent aux charges constatées d'avance.

Les autres passifs courants pour 20 M€ correspondent aux produits constatés d'avance (les loyers relatifs à la période du troisième trimestre 2026 en relation avec le poste client à l'actif).

2.2.15 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Au 30 juin 2026, la trésorerie s'établit à 20,5 M€, répartie comme suit :

En K€	30/06/2026	31 /1 2/2025
VMP	7 812	3 873
Banque	12 650	13 562
TOTAL	20 462	17 435

2.2.16 Capitaux propres

2.2.16.1 Composition du capital social

Le capital social de FSDV, mère juridique du Groupe, s'élève à 223 757 k€.

2.2.16.2 Primes versées

L'assemblée générale des actionnaires réunie le 4 juin 2026 a décidé, sur proposition du conseil d'administration, de procéder à une distribution de primes d'un montant de 0,28 € brut par action, soit un montant total de 4 039 596,12 €, par prélèvement sur le poste « Prime d'apport ».

2.2.17 État des dettes

2.2.17.1 Situation de la dette au 30 juin 2026

Au 30 juin 2026, la dette brute globale du groupe FSDV est de 453 M€, dont 440 M€ de dette bancaire et 11,3 M€ de dette sur droits d'utilisation.

2.2.17.2 Tableau de variation des dettes

Les emprunts auprès des établissements de crédit totalisent 440,3 M€, répartis en passifs non-courants (393,6 M€) et courants (46,7 M€).

Le tableau de variation des dettes ci-dessous présente les variations des dettes financières :

Type de dette	31/12/2025	Remboursement emprunt	Remb. anticipé	Souscription	Variation de juste valeur	30/06/2026
Emprunts & CBI	459 723	16 954	41 434	39 006		440 340
Dette CBI reportée	324	76	13			235
Instruments dérivés passifs	1 938				-398	1 540
Sous-total dette bancaire	461 985	17 030	41 446	39 006	-398	442 116
Obligataires	-		0			-
Sous-total dette bancaire et obligataire	461 985	17 030	41 446	39 006	-398	442 116
Dette sur droit d'utilisation	9 548		338	2 081		11 292
TOTAL	471 534	17 030	41 784	41 087	-398	453 408

39 millions d'euros ont été levés durant le premier semestre 2026 dont ci-dessous les principales opérations :

- 36 M€ de refinancement pour l'immeuble « Imaginarium »
- 1,6 M€ pour l'acquisition de l'immeuble à Entzheim
- 1,14 M€ pour le financement de travaux d'aménagement pour B'Coworker

Les remboursements de la dette bancaire s'élèvent à 58 M€ dont 41 M€ de remboursement du crédit court terme sur l'immeuble « Imaginarium ».

L'état de l'endettement net est le suivant :

Endettement net en k€	30/06/2026	31/12/2025
Emprunts & CBI (hors frais émission)	440 340	459 723
Trésorerie et équivalents de trésorerie	-20 462	-17 435
Total dette nette	419 878	442 287

2.2.17.3 Caractéristiques des principaux emprunts

Caractéristiques des principaux emprunts du Groupe FSDV				
Société	Montant restant dû au 30/06/2026	Montant nominal	Taux à date	Maturité
Opupelus – Acq groupe Viennoise	48 452	61 900	4,0%	09/03/2034
Opupelus – Emprunt BMG Activité	62 233	70 000	5,1 %	22/07/2036
BMG Logistique (Calais Judée)	4 628	6 000	5,0%	20/12/2032
BMG Logistique (Itancourt)	1 929	4 700	3,8%	02/02/2030
BMG Bureaux – (Valbonnes Crêtes)	15 169	22 000	2,2%	06/07/2032
BMG Bureaux – (Laxou)	12 625	20 670	4,3%	31/12/2031
BMG Bureaux – (Orgemont)	5 178	13 646	3,6%	25/12/2034
BMG Bureaux – Prêt à impact	3 327	95 376	4,9%	27/07/2038
BMG Bureaux (Archimède)	4 342	4 500	4,7%	01/11/2040
Cirakis	2 000	8 000	4,9%	30/06/2029
BMG Activité II (Pau)	1 364	1 500	4,5%	28/08/2036
O Sophia – (Imaginarium)	36 000	36 000	4,4%	22/03/2041

2.2.17.4 Autres emprunts et dettes assimilées

Au 30 juin 2026, les autres emprunts et dettes assimilées non courants, d'un montant de 2,7 M€, correspondent principalement à l'emprunt contracté auprès de Grainfollet. Les autres emprunts et dettes assimilées courants, pour 3,9 M€, correspondent quant à eux principalement aux comptes courants d'associés.

2.2.17.5 Instruments financiers dérivés

Le groupe FSDV utilise des instruments dérivés sans hedge tels que les swaps pour la couverture de ses dettes à taux variables contre le risque de taux.

Ci-dessous la valorisation au 30 juin 2026 :

Sociétés	Taux fixe / Tunnel	Caractéristiques	Valorisation au 30/06/2026 en k€	Valorisation au 31/12/2025 en k€
BMG ACTIVITE II	2,39%	Ech 08/36 – Nominal 1,5 M€	5	-5
BMG Logistique	3,31 %	Ech 02/30 – Nominal 2,8 M€	-38	-59
BMG Bureaux	3,17 %	Ech 07/33 – Nominal 16,7 M€	-430	-526
BMG Bureaux	3,15 %	Ech 07/33 – Nominal 33,4 M€	-841	-1 027
BMG Bureaux	3,20%	Ech 06/31 – Nominal 13,3 M€	-225	-323
BMG Bureaux	2,77%	Ech 03/36 – Nominal 6,9 M€	-59	
BMG Bureaux	2,42%	Ech 10/32 – Nominal 8 M€	42	
BMG Bureaux	2,43%	Ech 10/31 – Nominal 3,5 M€	4	
TOTAL			-1 540	-1 938

La juste valeur du portefeuille de dérivés s'établit à -1 540 k€ au 30 juin 2026, contre -1 938 k€ au 31 décembre 2025. La variation de juste valeur des instruments dérivés sur la période est donc de 398 k€ entre le 31 décembre 2025 et le 30 juin 2026. Cette variation de la juste valeur est comptabilisée dans les autres éléments du résultat global.

2.2.17.6 Dépôts de garantie courants et non-courants

Ce poste correspond aux dépôts de garantie versés par les locataires exigibles à moins d'un an et plus d'un an.

2.2.17.7 Covenants bancaires

2.2.17.7.1 Liste des covenants

Sociétés	Montant restant au 30/06/2026	Ratio DSCR	Covenants Autres ratios	Ratio LTV
Opupelus - Acq groupe Viennoise	48 452	> 110% (Consolidé)		< 60% (Consolidé) - < 60% (Fiducie)
Opupelus - Emprunt BMG Activité	62 233	> 120% (Consolidé) - > 120% (Périmètre)		< 60% (Consolidé) - < 60% (Périmètre)
Opupelus - Emprunt B'Coworker	1 080	> 115% (Emprunteur)		< 65% Emprunteur
BMG Logistique (Calais Judée)	4 628	> 110% (Immeuble)		< 65% (Immeuble)
BMG Logistique (Itancourt)	3 029	> 110% (Emprunteur)		< 50% (Consolidé) - < 50% (Périmètre)
BMG Logistique - CBI	5 034	> 110% (Immeuble)		
BMG Bureaux (Valbonnes Crêtes)	15 169	> 120% (Emprunteur)		< 60 % (Emprunteur)
BMG Bureaux (Laxou)	12 625	> 120% (Emprunteur)		< 70 % (Emprunteur) - < 60% (Opupelus)
BMG Bureaux (Orgemont)	10 575	> 110% (Emprunteur)		
BMG Bureaux - Prêt à impact	84 240	> 120% (Immeuble)		< 60% (Périmètre) - < 65% (Emprunteur)
BMG Bureaux - Prêt Axa - multi immeubles	10 344	> 115 % (Emprunteur) - > 120% (Périmètre)		
Jean Walter (Les reflets de Lille)	5 989	> 120%		< 75%
Cirakis			R1 Endettement net consolidé/Ebitda consolidé > 2 et R2 Cash Flow libre consolidé/service de la dette consolidé > 1	
	4 571			
BMG Activité II	1 364	> 115% (Emprunteur)		< 70% (Emprunteur)
O Sophia (Imaginarium)	36 000	> 110% (Emprunteur)		< 65% Emprunteur

Les covenants bancaires ne sont pas soumis à une obligation semestrielle, mais à une obligation annuelle.

2.2.17.7.2 Fiducies

Aucune modification n'est intervenue depuis le 31 décembre 2025.

2.2.18 Provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 712k€ et correspondent à des provisions pour pertes à terminaison sur l'activité de construction.

2.2.19 Autres dettes court terme

Autres dettes à court terme (en K€)	30/06/2026	31 /1 2/2025	Variation
Dettes financières diverses	1 000	4 000	-3 000
Dettes fournisseurs et autres créditeurs	1 21 98	11 21 0	989
Dettes fiscales et sociales	1 8 049	8 887	9 162
Autres dettes	499	460	39
TOTAL	31 747	24 556	7 191

Le poste de dettes financières diverses, qui comprenait une dette sur acquisition de titres de participation de 4 M€, a été diminué de 3 M€ à la suite du protocole d'accord signé entre le groupe FSDV et les vendeurs. Le solde de 1 M€ a été intégralement payé au cours du mois de juillet 2026.

Au 30 juin 2026, les dettes fiscales et sociales intègrent les taxes foncières de l'exercice 2026 pour un montant de 7,3 M€.

2.2.20 Chiffre d'affaires

2.2.20.1 Revenus de la Foncière

Activité	France 30/06/2026	CA 30/06/2026	CA 30/06/2025
Revenus locatifs	31 328	31 328	28 718
Charges locatives nettes non refacturées	-2 841	-2 841	-24
Frais de gestion refacturés	947	947	971
CA sur vente d'immeubles en stock	786	786	-
Total	30 220	30 220	29 664

Au 30 juin 2026, le chiffre d'affaires net du segment foncière s'élève à 30 220 k€, contre 29 664 k€ au 30 juin 2025, soit une progression de 556 k€ (+1,9 %).

Cette évolution résulte principalement de la croissance des revenus locatifs, qui s'établissent à 31 328 k€ au 30 juin 2026 contre 28 718 k€ au 30 juin 2025 (+2 610 k€, soit +9,1 %), ainsi que de la constatation d'un chiffre d'affaires sur vente d'immeubles en stock de 786 k€ sur la période, sans équivalent au 30 juin 2025. Ces effets favorables sont partiellement compensés par une hausse des charges locatives nettes non refacturées, qui passent de -24 k€ à -2 841 k€. Les frais de gestion refacturés demeurent stables, à 947 k€ contre 971 k€ au 30 juin 2025.

2.2.20.2 Revenus du Coworking

Activité	France 30/06/2026	CA 30/06/2026	CA 30/06/2025
Vente de services de coworking	3 424	3 424	2 890
Total	3 424	3 424	2 890

Le chiffre d'affaires du segment vente de services de coworking s'élève à 3 424 k€ au 30 juin 2026, contre 2 890 k€ au 30 juin 2025, soit une progression de 534 k€ (+18,5 %).

2.2.20.3 Revenus de la Construction

Activité	France 30/06/2026	CA 30/06/2026	CA 30/06/2025
Construction d'immeubles	4 188	4 188	2 987
Total	4 188	4 188	2 987

Le chiffre d'affaires du segment construction d'immeubles s'élève à 4 188 k€ au 30 juin 2026, contre 2 987 k€ au 30 juin 2025, soit une progression de 1 201 k€ (+40,2 %). Cette évolution intègre l'effet de la diminution du montant des opérations intragroupes éliminées, qui s'établit à 1,0 M€ au 30 juin 2026 contre 3,7 M€ au 30 juin 2025.

2.2.21 Les Charges d'exploitation

Poste de charge (en k€)	30/06/2026	30/06/2025	Écart (K€)	Variation (%)
Achats consommés	2 712	1 393	1 319	94,6%
Services extérieurs	5 863	5 643	220	3,9%
Impôts et taxes	1 433	265	1 168	441,1%
Frais de personnel	4 918	4 285	633	14,8%
DAP	3 245	4 716	-1 472	-31,2%
Autres prod. & charges	580	-1 226	1 806	147,3%
TOTAL	18 751	15 076	3 675	24,4%

Les charges opérationnelles du Groupe s'élèvent à 18 751 k€ au 30 juin 2026.

2.2.22 Coût de l'endettement financier net

Libellé	30/06/2026	30/06/2025
Produits financiers	392	490
Charges financières	-11 816	-11 474
Total coût de l'endettement financier net	-11 424	-10 984

Les produits financiers s'élèvent à 392 K€ au 30 juin 2026, contre 490 K€ au 30 juin 2025, soit une diminution de 98 K€.

Les charges financières sur emprunts s'élèvent à 11 816 K€ au 30 juin 2026, soit en augmentation de 342 k€ par rapport au 30 juin 2025. Cette augmentation s'explique par le remboursement de l'emprunt « in fine » relatif à l'immeuble de Wasquehal, dont les charges restantes liées à la dette au coût amorti ont été comptabilisées pour 1,3 M€.

2.2.23 Impôts sur les résultats

Deux conventions d'intégration fiscale sont effectives au niveau du groupe FSDV. Une convention entre la SA FSDV et ses filiales hors SAS Opupeus, et une convention entre la SAS Opupeus et ses propres filiales.

Libellé	30/06/2026	30/06/2025
Impôts sur les bénéfices	-259	-1 033
Impôts différés	223	3 723
Crédits d'impôts et autres	27	1 44
Impôt sur les résultats	-9	2 834

Au 30 juin 2026, la preuve de la charge d'impôt est la suivante :

Libellé	Base	Taux	Montant de l'impôt
Résultat consolidé	1 202	25%	
Impôt sur les résultats [A]	9		
Base théorique (à 25%) [B]	1 211	25%	303
Ecart d'impôts à justifier [A]-[Bx25%]			294
Crédit d'impôt		25%	-27
Sortie périmètre	-1 102	25%	-275
Neutralisation PV Apport	216	25%	54
Elimination provisions internes	778	25%	194
Impact fiscal sur LOA CBI	-1 628	25%	-407
Charges non déductibles fiscalement	-30	25%	-7
Taxe sur les véhicules de tourisme	41	25%	10
Amortissements exécutaires (véhicules)	31	25%	8
Pénalités non déductibles	73	25%	18
Effort à la construction	7	25%	2
Etalement des droits d'enregistrement	-1 82	25%	-46
Autres	698	25%	174
Ecart résiduel			0

2.2.24 Résultat par action

Le résultat net par action non dilué (résultat de base par action) ainsi que le résultat net dilué par action sont définis ainsi :

- **Résultat net par action non dilué (en euros)**

Le résultat net non dilué par action est calculé en divisant le résultat net part du groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours de l'exercice.

- **Résultat net par action dilué (en euros)**

Le résultat net dilué par action est calculé en divisant le résultat net part du groupe par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation ajustée des effets des options dilutives, au cours de l'exercice.

en €	30/06/2026	31 /1 2/2025	31 /1 2/2024
Numérateur			
Résultat net, part du groupe	928 91 6	21 688 091	- 48 550 691
Dénominateur			
Nombre moyen d'actions pondéré non dilué	1 4 427 602	7 382 91 4	200 000
Effet des actions potentielles dilutives			
Option de souscription d'actions	-	-	-
Droits d'attribution d'actions gratuites	-	-	-
Effet dilutif potentiel total	-	-	-
Nombre moyen d'actions pondéré dilué	1 4 427 602	7 382 91 4	200 000
Résultat net, part du groupe, non dilué par action	0,06	2,94	- 242,75
Résultat net, part du groupe, dilué par action	0,06	2,94	- 242,75

Le groupe FSDV ne possède pas d'instruments dilutifs au 30 juin 2026.

2.2.25 Évènements postérieurs à la clôture

Depuis la clôture semestrielle :

- La filiale BMG Bureaux, a signé la vente d'un terrain à Tarbes.
- La filiale BMG Bureaux, a signé la vente d'un lot de l'immeuble à Croix.
- La filiale BMG Activité, a signé la vente de locaux d'activité à Ormes.
- La filiale BMG Activité, a signé la vente de deux lots aux Pennes Mirabeau.
- La filiale BMG Bureaux, a signé l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Poitiers.
- Monsieur Nicolas Ramé a apporté 793 975 actions de FSDV à la SAS Grainfollet.
- Depuis le 1er septembre 2026, le titre FSDV est coté en continu sur Euronext.
- Le poste de dettes financières diverses, qui comprenait un solde de 1 M€ a été intégralement payé au cours du mois de juillet 2026.

2.2.26 Engagements hors bilan

2.2.26.1 Engagements donnés

Le groupe FSDV a accordé le nantissement des titres de certaines de ses filiales en garantie de leur dette au profit de ses prêteurs pour un montant total de 53,7 millions d'euros au 30 juin 2026.

2.2.26.2 Cession Dailly

Des cessions Dailly non activées ont été signées, engageant la société sur 35,4 millions d'euros de loyers.

2.2.26.3 Caution des sociétés holdings

Le montant des cautions s'élève à 159 millions d'euros.

2.2.26.4 Hypothèques

Des sûretés hypothécaires ont été constituées sur des biens immobiliers appartenant à des filiales du groupe au titre de la garantie de leurs dettes financières, représentant un encours de 220,5 millions d'euros au 30 juin 2026.

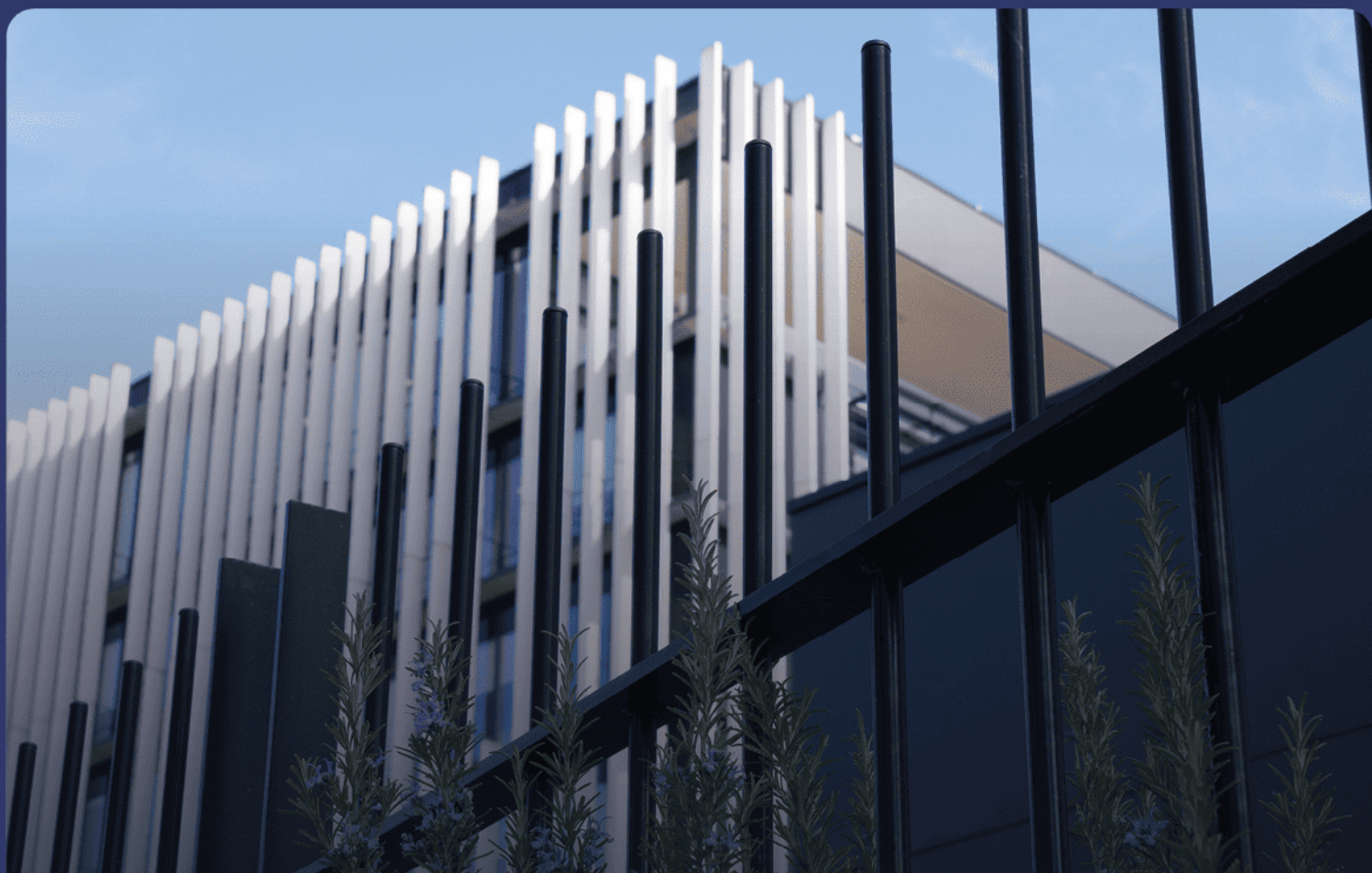
2.2.26.5 Autres engagements

D'autres engagements ont été donnés dans le cadre de financements, tels que :

- Engagements de non-cession de parts,
- Nantissement d'avance preneur au profit de crédit-bailleur,
- Nantissement des créances issues de la couverture du risque de taux,
- Nantissement de contrat de capitalisation, de comptes titres ou de comptes d'instruments financiers,
- Covenants bancaires.

2.2.26.6 Engagements reçus

Afin de garantir les financements bancaires les dirigeants d'Opupelus ont accordé leur caution personnelle à plusieurs établissements bancaires pour un montant restant dû de 7 M€ au 30 juin 2026.



3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE

3 RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIERE SEMESTRIELLE

AUDIT SYNTHESE

15/17, rue Marsollier
75002 PARIS



Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie
Régionale de Paris

ADN PARIS

206, rue du Faubourg Saint-
Martin
75010 PARIS



Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie
Régionale de Paris

FORVIS MAZARS SA

4, rue Edith Piaf
44800 Saint-Herblain



Commissaire aux comptes
Membre de la Compagnie
Régionale Ouest-Atlantique

FSDV

Société Anonyme à Conseil d'Administration

Le Bois Montboucher,

49220 CHAMBELLAY

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Période du 1^{er} janvier au 30 juin 2026

Rapport des commissaires aux comptes sur l'information financière semestrielle

Aux Actionnaires de la société FSDV,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, et en application de l'article L. 451-1-2 III du code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- L'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société FSDV, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2026 au 30 juin 2026, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du Conseil d'Administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1. Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34, norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

2. Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

Paris et Saint-Herblain, le 25 septembre 2026

Les commissaires aux comptes

AUDIT SYNTHESE

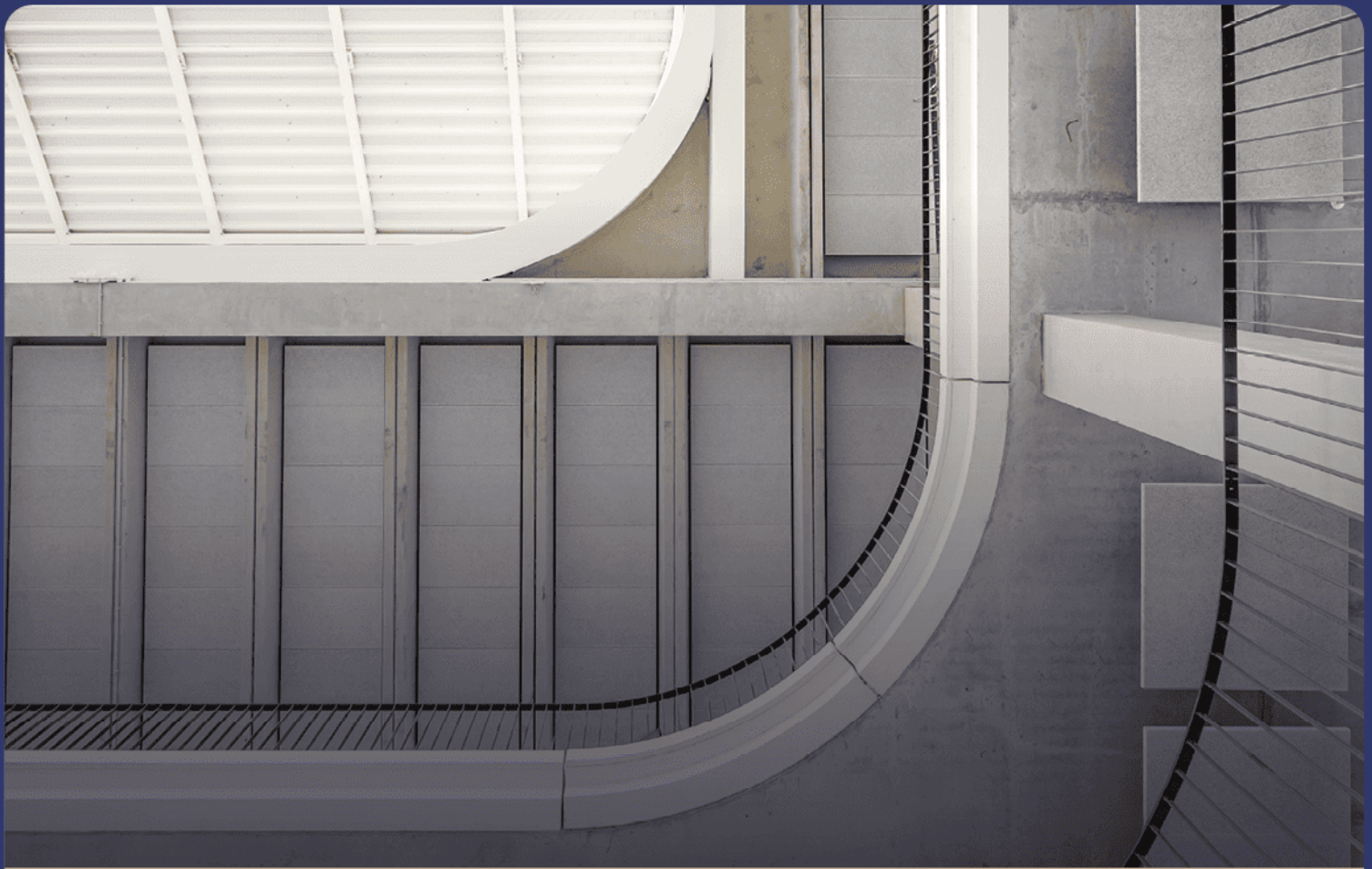
ADN PARIS

FORVIS MAZARS SA

Frédéric VELOZZO

Philippe SIXDENIER

Arnaud LE NEEN



4 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

4 ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

J'atteste qu'à ma connaissance les comptes consolidés résumés présentés dans le présent rapport financier semestriel au 30 juin 2026 sont établis conformément aux normes comptables applicables et qu'ils donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la Société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes semestriels, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes pour les six mois restants de l'exercice.

Fait à Chambellay, le 25 septembre 2026

Monsieur Nicolas Ramé
Directeur Général de FSDV

FSDV

BMG | B'COWORKER | CIR PREFA

1719

FSDV

LE BOIS MONTBOUCHER
49 220 CHAMBELLAY

WWW.FSDV.FR